



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ  
NEMOVITOSTÍ**

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

**ANALÝZA ROZHODUJÍCÍCH VLVŮ NA OBVYKLOU CENU  
VYBRANÝCH RODINNÝCH DOMŮ V BŘECLAVI**

ANALYSIS OF THE DECISIVE FACTORS INFLUENCING THE USUAL PRICE OF SELECTED HOUSES IN  
BŘECLAV

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

**Bc. Tomáš Lorenc**

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

**Ing. Milada Komosná, Ph.D.**

**BRNO 2019**



# Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Tomáš Lorenc**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. Milada Komosná, Ph.D.**  
Akademický rok: 2018/19  
Ústav: Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

## **Analýza rozhodujících vlivů na obvyklou cenu vybraných rodinných domů v Břeclavi**

### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

Popis lokalit pro vybrané rodinné domy a následně ocenění těchto rodinných domů cenou zjištěnou. Popis situace na trhu v Břeclavi, včetně přehledného zpracování vybraných dat ze serveru cuzk.cz. Vytvoření databáze cen srovnatelných objektů a určení obvyklých cen těchto rodinných domů. Shrnutí možných vlivů na obvyklou cenu a jejich analýza.

### **Cíle diplomové práce:**

Určení obvyklé ceny vybraných rodinných domů v Břeclavi a definování rozhodujících vlivů na cenu obvyklou.

### **Seznam doporučené literatury:**

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 1. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 Brno. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Ekopress, Praha, 2012, ISBN 9788086929880.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Realitní inzerce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2018/19

V Brně, dne

L. S.

---

Ing. Milada Komosná, Ph.D.  
vedoucí odboru

---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel

### ***Abstrakt***

Diplomová práce se zabývá rozhodujícími vlivy působícími na obvyklou cenu rodinných domů ve městě Břeclavi. Na základě provedeného dlouhodobého průzkumu na českém realitním serveru Sreality.cz a na serveru Českého úřadu zeměměřického a katastrálního cuzk.cz je v práci podrobně popsána situace na realitním trhu a sestaveny databáze. Dále je pro tři vybrané rodinné domy umístěné v různých částech města (v Břeclavi centru, ve Staré Břeclavi a v Poštorné) určena cena zjištěná a cena obvyklá. Závěrečná část diplomové práce je věnována analýze rozhodujících vlivů, zejména vlivu lokality. Provedeno je porovnání výsledků z jednotlivých částí města i porovnání s dosavadními poznatky zjištěnými rešeršní činností.

### ***Abstract***

The diploma thesis deals with decisive factors effecting the usual price of family houses in town Břeclav. The long-term research was conducted on Czech real estate server Sreality.cz and on the server of Czech Office for Surveying, Mapping and Cadastre cuzk.cz. Based on this research the situation on real estate market was described in details in the thesis and the databases were built. Furthermore, the administrative price and the usual price were determined for three chosen family houses located in different parts of the city (in Břeclav center, in Stará Břeclav, in Poštorná). The final part of diploma thesis is devoted to the analysis of critical influences, especially the influence of the location. Both of comparison of results from individual parts of the city and comparison with existing knowledge found by search activities were made.

### ***Klíčová slova***

Obvyklá cena; rodinný dům; Břeclav; realitní trh; lokalita

### ***Keywords***

Usual price; family house; Břeclav; real estate market; location



### ***Bibliografická citace***

LORENC, Tomáš. *Analýza rozhodujících vlivů na obvyklou cenu vybraných rodinných domů v Břeclavi* [online]. Brno, 2019 [cit. 2019-05-21]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/108777>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. 89 s., 29 s. příloh. Vedoucí práce Ing. Milada Komosná, Ph.D.





### ***Prohlášení***

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Analýza rozhodujících vlivů na obvyklou cenu vybraných rodinných domů v Břeclavi“ jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědom následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně .....

.....

Podpis autora



### ***Poděkování***

Mé poděkování patří Ing. Miladě Komosné, Ph.D. za ochotu, trpělivost a v neposlední řadě věcné připomínky při tvorbě této diplomové práce.



# OBSAH

1	ÚVOD .....	14
2	SOUČASNÝ STAV PROBLEMATIKY .....	15
3	FORMULACE PROBLÉMU A STANOVENÍ CÍLE ŘEŠENÍ .....	22
4	POUŽITÉ METODY A POPISY .....	23
4.1	Použité metody .....	23
4.2	Sběr dat .....	24
4.2.1	<i>Sběr dat z realitní inzerce .....</i>	<i>24</i>
4.2.2	<i>Sběr dat z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního .....</i>	<i>26</i>
4.3	Popis města Břeclavi .....	26
4.3.1	<i>Základní popis města .....</i>	<i>26</i>
4.3.2	<i>Údaje ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011 .....</i>	<i>30</i>
4.3.3	<i>Údaje z Územního plánu Břeclav .....</i>	<i>30</i>
4.4	Popisy vybraných rodinných domů .....	31
4.4.1	<i>Rodinný dům č. 1 – lokalita Břeclav centrum .....</i>	<i>31</i>
4.4.2	<i>Rodinný dům č. 2 – lokalita Stará Břeclav .....</i>	<i>33</i>
4.4.3	<i>Rodinný dům č. 3 – lokalita Poštorná .....</i>	<i>35</i>
5	VLASTNÍ ŘEŠENÍ .....	38
5.1	Analýza trhu v Břeclavi .....	38
5.1.1	<i>Obecně situace na trhu podle dat z realitního serveru .....</i>	<i>38</i>
5.1.2	<i>Situace na trhu s rodinnými domy v Břeclavi centru .....</i>	<i>40</i>
5.1.3	<i>Situace na trhu s rodinnými domy ve Staré Břeclavi .....</i>	<i>42</i>
5.1.4	<i>Situace na trhu s rodinnými domy v Poštorné .....</i>	<i>45</i>
5.1.5	<i>Situace na trhu s rodinnými domy v Charvatské Nové Vsi .....</i>	<i>47</i>
5.1.6	<i>Shrnutí situace na trhu s rodinnými domy v Břeclavi .....</i>	<i>48</i>
5.2	Ocenění vybraných rodinných domů .....	51
5.2.1	<i>Cena obvyklá – rodinný dům č. 1 – lokalita Břeclav centrum .....</i>	<i>51</i>
5.2.2	<i>Cena obvyklá – rodinný dům č. 2 – lokalita Stará Břeclav .....</i>	<i>55</i>
5.2.3	<i>Cena obvyklá – rodinný dům č. 3 – lokalita Poštorná .....</i>	<i>59</i>
5.2.4	<i>Cena zjištěná – rodinný dům č. 1 – lokalita Břeclav centrum .....</i>	<i>63</i>
5.2.5	<i>Cena zjištěná – rodinný dům č. 2 – lokalita Stará Břeclav .....</i>	<i>68</i>
5.2.6	<i>Cena zjištěná – rodinný dům č. 3 – lokalita Poštorná .....</i>	<i>72</i>
5.2.7	<i>Rekapitulace výsledných cen .....</i>	<i>75</i>
5.3	Rozhodující vlivy na obvyklou cenu .....	75
6	ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ .....	77
7	ZÁVĚR .....	84

# 1 ÚVOD

Téměř každý člověk v průběhu svého života řeší otázku bydlení. Někdo chce bydlet ve velkém bytě v nejvyšším podlaží s krásným výhledem, někdo jiný hledá malý rodinný dům se zahradou s ovocnými stromy. Někteří lidé preferují velká města, jiní klidné vesnice. Lidé se stěhují kvůli zaměstnání, ale i kvůli rodině či zdravotnímu stavu. Někdo si na vlastní nemovitou věc našetřil a někdo jiný hledá nejvýhodnější hypotéku. S ohledem na skutečnost, že koupě domu nebo bytu je finančně velmi náročná událost, která navíc bývá realizována zpravidla jen jedenkrát za život, jsou ze strany kupujících zvažovány všechny možné aspekty. Některým faktorům je přiřazen větší význam a jiným jen minimální.

Při určování obvyklé ceny je to velmi podobné, zváženy musí být veškeré vlivy a okolnosti. Tato diplomová práce pomůže objasnit, mimo jiné i na základě konkrétních příkladů, co zejména ovlivňuje obvyklou cenu konkrétního segmentu realitního trhu, a sice rodinných domů, v konkrétním městě, kterým je Břeclav.

V práci je po teoretickém zázemí, vysvětlení použitých metod a základních popisech, provedena analýza trhu, tj. vylíčena situace na realitním trhu v Břeclavi. Dále je provedeno ocenění třech vybraných rodinných domů v různých částech města (v Břeclavi centru, ve Staré Břeclavi a v Poštorné), přičemž určena je nejen cena obvyklá, ale i cena zjištěná. Stěžejním podkladem jsou databáze rodinných domů sestavené na základě dlouhodobého průzkumu trhu na realitním serveru Sreality.cz a na serveru Českého úřadu zeměměřického a katastrálního cuzk.cz. V závěrečných kapitolách jsou vymezeny a analyzovány rozhodující vlivy na obvyklou cenu rodinných domů.

Řešené téma je součástí problematiky, kterou se zabývá studijní obor Realitní inženýrství v rámci programu Soudní inženýrství.

## 2 SOUČASNÝ STAV PROBLEMATIKY

S ohledem na zadání této diplomové práce je nutno nejprve zmínit rozdíl mezi obvyklou cenou a cenou zjištěnou. Obvyklá cena je vymezena v odstavci 1 ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku takto: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ [1] Zatímco pro cenu zjištěnou je v odstavci 3 téhož ustanovení uvedeno, že „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena je cena zjištěná“ [1]. (Přičemž podle odstavce 2 téhož ustanovení „Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby“ [1].) Cena zjištěná (dříve označovaná jako administrativní či úřední) se tedy striktně řídí jednotlivými ustanoveními oceňovacích předpisů, určuje se přesně danými způsoby ocenění, vychází z konkrétních základních cen uvedených v přílohách oceňovací vyhlášky a upravuje se v rámci doporučených rozmezí. Není tedy přímo založena na tržních principech a současném stavu realitního trhu.

V rámci nově navrhovaných změn v zákoně o oceňování majetku, dojde k úpravě definice obvyklé ceny, poslední věta bude znít: „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“ [2]. Nově se zde objeví definice tržní hodnoty: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“ [2] Pozměněna tím pádem bude i definice ceny zjištěné a sice „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná“ [2].

V diplomové práci jsou řešeny vlivy na obvyklou cenu konkrétního segmentu trhu, kterým je rodinný dům. Pojem rodinný dům je vymezen v prováděcí vyhlášce ke stavebnímu zákonu a pro potřeby oceňování v oceňovací vyhlášce. Z obou předpisů je zřejmé, že se jedná o stavbu, ve které „více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkrovní“ [3]. Od 1. ledna 2014 je podle občanského zákoníku součástí pozemku stavba

na něm zřízená [4]. V této práci bude pro srozumitelnost a jednoduchost používáno označení „rodinný dům“ i v případech, kdy terminologicky správně by mělo být uváděno – pozemek, jehož součástí je rodinný dům.

Obecně je problematika rozhodujících vlivů na cenu již poměrně rozsáhle řešena. A to jak v českých, tak v zahraničních knižních publikacích. V některých knihách jsou vlivy a faktory vymezeny jednotně pro všechny nemovité věci, ale některé uvádí i vlivy konkrétně pro rezidenční stavby. K dané problematice mají blízko i některé disertační práce, kterým předcházela celá řada odborných článků publikovaných v různých sbornících a časopisech. Na obdobné téma byla zpracována i nejedna diplomová práce. Avšak konkrétně rozhodující vlivy na obvyklou cenu rodinných domů ve městě Břeclavi doposud nikde řešeny nebyly.

Dále jsou stručně uvedeny zjištěné poznatky v členění podle typu zdroje, jenž se danou problematikou již zabýval.

#### ***Domácí knižní publikace***

V rozsáhlé knize „*Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*“ Albert Bradáč obecně uvádí, že základním vlivem působícím na cenu majetku ve volném tržním prostředí je působení zákona nabídky a poptávky. Dále poukazuje na specifikum nemovitých věcí oproti jiným věcem, a to že jsou pevně vázány na určité místo, a že značný vliv na ceny má i okamžitá kupní síla obyvatelstva. Konkrétně jsou zde pak vyřčeny hlavní vlivy na cenu pozemku, mezi nimi jsou mimo jiné: velikost a význam obce (např. i z hlediska turistického ruchu); územní plán; poloha v obci; parkovací možnosti v okolí; kvalita životního prostředí (hluk, prach atd.); složení obyvatelstva v okolí; pracovní příležitosti v obci a v blízkém okolí; infrastruktura v obci; počet podlaží objektu a stupeň využití pozemku; velikost a tvar pozemku; ekologické zátěže či ochranná pásma. [5]

Zbyněk Zazvonil v publikaci „*Odhad hodnoty nemovitostí*“ v kapitole o porovnávacím přístupu objasňuje, že existuje 10 prvků porovnání, které pokrývají většinu zásadních cenotvorných faktorů. Prvních pět faktorů se týká podmínek transakcí, za něž byla dosažena cena u srovnávacích nemovitých věcí oproti podmínkám, s nimiž je uvažováno při ocenění. A druhá polovina podmínek se vztahuje přímo k vlastnostem srovnávacích a oceňovaných nemovitých věcí. Tyto základní prvky lze dle autora příležitostně vhodně a přiměřeně rozšířit, nebo naopak zúžit. Jedná se o těchto 10 položek: přejímaná vlastnická práva k nemovitým věcem (věcná břemena, dlouhodobé nájemní smlouvy atd.); finanční podmínky (např. zálohy, splátky, provize, poplatky); podmínky prodeje (např. srovnávací transakce byly ovlivněny mimořádnými okolnostmi trhu, osobními poměry či zvláštní oblibou nebo je pracováno s nabídkovými cenami); tržní podmínky (časový odstup od data srovnávací transakce a data ocenění); daňové podmínky (srovnávací vzorky jsou s DPH, ale hledá se hodnota bez DPH anebo naopak); poloha (preferované jsou srovnávací nemovité věci ze sousedství oceňované nemovité věci); technické faktory (kvantita, kvalita a stav nemovité věci jako celku); ekonomické faktory (např. velikost a kvalita pronájmu schopných ploch, podmínky nájemních smluv, provozní náklady atd.); způsob a možnosti využití (nejlepší a nejvyšší využití); nerealitní faktory (např. antény, reklamy atd.). [6]



Petr Ort v knize „*Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*“ představuje konkrétní případ určení obvyklé ceny rodinného domu, přičemž největší váhu má porovnávací metoda. Srovnávací databázi tvoří rodinné domy v porovnatelných lokalitách, v případě nabídkových cen u srovnávacích objektů je použit koeficient odražející obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami. Srovnávací jednotkou je celková zastavěná plocha. Dále byly při ocenění zohledněny tyto faktory: datum transakce, vlastnická práva, plocha pozemku, využití domu, technický stav majetku, vybavenost, další možný rozvoj domu, poloha, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, poloha v obci, velikost budovy a další. [7]

V českých odborných knihách nebyly dohledány informace o rozhodujících vlivech na obvyklou cenu rodinných domů přímo ve městě Břeclavi.

#### ***Zahraniční knižní publikace***

V Mezinárodních oceňovacích standardech 2017 je mimo jiné uvedeno, že při oceňování práv k nemovitým věcem by měly být vzaty do úvahy mimo jiné tyto rozdíly v charakteristikách oceňované nemovité věci a srovnávací věci: příslušné lokality; stáří a technické parametry budovy; přípustné využití nemovité věci; datum platnosti dokladů o srovnávací ceně a datum ocenění; tržní podmínky v době transakcí u srovnávací nemovité věci a k datu ocenění. [8]

V publikaci „*Fundamentals of Real Estate Appraisal*“ autorů William L. Ventolo a Martha R. Williams v kapitole o databázi srovnávacích objektů je vysvětleno, že i když mohou být při porovnání provedeny úpravy pro některé rozdíly mezi předmětem ocenění a srovnávacími objekty, většina z následujících faktorů by měla být podobná: styl budovy; stáří; počet místností; počet ložnic; počet koupelen; velikost místností i budovy; podmínky prodeje; typ stavby a celkový stav. Dále je zde psáno, že srovnatelné nemovité věci by měly být ze stejného sousedství jako oceňovaný majetek. [9]

Autoři Eric Shapiro, David Mackmin a Gary Sams v knize s názvem „*Modern Methods of Valuation*“ věnují jednu kapitolu rezidenčním stavbám. Vysvětlují, že existuje celá řada faktorů, které ovlivňují jejich hodnotu, následující seznam obsahuje hlavní faktory pro rodinné domy (pořadí neodpovídá důležitosti): lokalita; způsob výstavby (samostatně stojící dům, dvojdom nebo terasovitý dům); počet koupelen a rozsah vedlejších prostor (technické místnosti, herny, bazény atd.); design a uspořádání; energetická účinnost; počet podlaží; výměra pozemků; topografie místa; stav domu a provedené opravy; standard provedení; historie. K seznamu je doplněno, že mnohé z těchto bodů jsou subjektivní, tedy to, co někdo považuje za vylepšení, někdy jiný hodnotí přesně obráceně, tedy jako zhoršení. Ze všech položek na seznamu je nejdůležitější lokalita neboli umístění, kterým se rozumí pověst dané oblasti, jakož i její lokální výhody a nevýhody. Tyto se týkají blízkosti práce, škol a nákupních center, kostelů, golfových hřišť atd. [10]

V knize „*Property Valuation Principles*“ autorů David Isaac a John O'Leary je objasněno, že rezidenční sektor je méně ovlivněn novým vývojem, než je tomu u komerčních objektů. Důvodem je, že novostavby představují jen nepatrný podíl již existujících milionů bytů, které mají tendenci

nastavovat tón pro hodnoty bydlení. Dále je zde popsáno, že kromě makroekonomických faktorů, které dávají obecný tón hodnotám bydlení, hrají při určování výše ceny, kterou je někdo ochoten zaplatit, roli i specifické vlastnosti nemovité věci. Do hry vstupují zřejmé faktory, jako je stáří, styl, design, architektonické detaily, kvalita a velikost vnějších prostor a přítomnost nebo nepřítomnost parkování na místě. Provedené opravy ovlivní hodnotu stejně jako např. způsob zajištění vytápění. Hodnoty bydlení jsou také citlivé na blízkost dobrých škol i kvalitu dopravní infrastruktury. [11]

V zahraniční literatuře nebyly dohledány rozhodující vlivy na obvyklou cenu rodinných domů pro Českou republiku, potažmo pro město Bředav. Ani v rozsáhlé publikaci *„Real Estate Valuation in Global Markets Howard“* autora C. Gelbtuch, která se věnuje oceňování v celkem 46 zemích, není Česká republika řešena. [12]

### *Disertační práce*

Vladimír Kulil se ve své disertační práci s názvem *„Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitostí“* věnuje oceňování zvláštních vlivů. Uvádí zde soupis 10 zvláštních vlivů (100 konkrétních položek) a jejich doporučené procentuální rozpětí. Rozpětí byla stanovena i s ohledem na dřívější cenové předpisy platné od roku 1997. Největší srážka, tj. -70 %, je u vlivu *„Bezpečnost, soukromí uživatelů, konfliktní obyvatelstvo v okolí“*, který obsahuje následující položky: zajištění bezpečnosti a soukromí uživatelů, omezení výhledu do stavby; kvalita řešení a dispozice staveb, pozemků a trvalých porostů z hlediska bezpečnosti; zajištění utajení výrobních provozů; kvalita ochrany uživatelů proti útokům osob a terorismu; přítomnost konfliktního obyvatelstva v budově; přítomnost konfliktního obyvatelstva v blízkém okolí. Stejně velká srážka je i u vlivu *„Cenová perspektiva nemovitosti a ostatní zvláštní vlivy“* s těmito konkrétními položkami: rozvojové možnosti nemovité věci, možnost přístaveb, modernizace; cenová perspektiva ve vztahu k chystaným změnám v okolí, synergie; makroekonomická situace ve státě a perspektiva ve vztahu k segmentu ocenění; dotační a daňová politika státu ve vztahu k segmentu ocenění; nejasné vlastnické vztahy, nepovolené stavby a jiná právní omezení; stavba na cizím pozemku, přístup po neveřejném cizím pozemku; podílové spoluvlastnictví například u bytových domů; velký počet vlastníků; družstevní vlastnictví z hlediska poptávky; vliv existence stavby na cenu pozemku a na cenu jiných staveb; práva výstavby pro nadzemní i podzemní část nemovitosti, včetně vodních nádrží; práva využití podzemí; vliv územních rozhodnutí, rozhodnutí o využití území; vliv demoličního výměru na cenu; vliv z hlediska atypických nemovitostí, podzemních staveb; práva těžby, právo čerpat vodu; možnosti lodní plavby; možnost využití vodní energie; rybářství, myslivost, možnost zřízení honitby; vliv módních trendů; ostatní vlivy podle názoru znalce ovlivňující prodejnost. Toto platí obecně, bez rozlišení o jaký typ nemovité věci se jedná. Stanovená hodnota se přičítá (goodwill) nebo odčítá (badwill) k porovnávací hodnotě před samotným odhadem obvyklé ceny. [13]

V disertační práci *„Porovnání tržních cen rodinných domů s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů“* se Jiří Karabec věnuje analýze porovnávacího způsobu ocenění u rodinných domů. Autor navrhuje novou podobu znaků a kvalitativních pásem v oceňovací vyhlášce.

Pro potřeby disertační práce sestavil rozsáhlou databázi nabídkových cen rodinných domů a dospěl mimo jiné k závěru, že *„Nejzásadnějším zjištěním z provedených analýz je skutečnost, že ceny rodinných domů v centru obcí nebo měst jsou v průměru o 13 až 15 % nižší než v klidnějších nebo okrajových lokalitách. Což je opačný trend a navíc mnohem větší rozdíl, než uvádí hodnoty kvalitativních pásem indexu polohy porovnávacího způsobu ocenění. Z toho tedy plyne, že rodinné domy v centru jsou méně preferované, než v klidnějších lokalitách.“* [14]

Milada Komosná se v práci s názvem *„Porovnání tržních cen nemovitostí s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů“* zabývá oceněním rodinných domů v Brně. Autorka navrhuje nový koeficient pro porovnávací metodu. Jedná se o koeficient globální polohy, kterým se zohledňuje vzdálenost od středu města. Tento koeficient při přímém porovnání doplňuje běžně užívaný koeficient polohy, který reprezentuje polohu lokální. [15]

Disertační práce Martina Cupala z roku 2010 *„Vliv koeficientu redukce na zdroj ceny na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí“* přináší zpřesnění a rozšíření hodnot koeficientu redukce na pramen ceny oproti odborné praxi, kdy se většinou paušálně brala hodnota 0,85. Pro kategorii rodinný dům ve městě v Jihomoravském kraji, kam patří i město Břeclav, byla vytvořena pomocí sjednocení výsledných hodnot makroanalýzy a mikroanalýzy hodnota koeficientu redukce na zdroj ceny ve výši 0,9293. Při mikroanalýze byla stanovena hodnota 1,0161 a při makroanalýze 0,8714. [16]

### ***Diplomové práce***

Při studiu současného stavu řešené problematiky bylo dohledáno velké množství diplomových prací věnujících se vlivům na obvyklou cenu rodinných domů v různých částech České republiky. Rodinné domy ve městě Břeclavi však doposud řešeny nebyly. Pro rozbor byly vybrány tři diplomové práce, přičemž první má zcela totožný cíl jako tato diplomová práce, druhá pro svůj rozsah a kvalitu a třetí vystihuje trh v nedávném čase. Pro úplnost jsou zde vypsány i faktory ze dvou dalších diplomových prací, které sice byly zpracovány na odlišné téma, ale v jejich závěrech jsou vyřčeny vlivy působící na ceny rezidenčních objektů a nájemné u bytů přímo v Břeclavi.

Diplomová práce Martiny Navrátilové *„Analýza rozhodujících vlivů na hodnotu vybraných rodinných domů v Brně“* má stejný cíl jako tato diplomová práce, avšak liší se v lokalitě. U pěti rodinných domů autorka určila zjištěné a obvyklé ceny. Při analýze rozhodujících vlivů na hodnotu rodinného domu dospěla k následujícím výsledkům: *„hlavní faktor je technický stav a stáří objektu, čím je technický stav lepší a nepředpokládají se v blízké budoucnosti nutné opravy, je nemovitost dražší. Druhý velmi důležitý faktor je velikost objektu a přilehlého pozemku. V neposlední řadě je v městě Brně důležitý i přístup k nemovitosti a možnosti parkování, protože počet aut se neustále zvyšuje. Protože je v Brně ve všech městských částech dobře dostupná občanská vybavenost, školy, zdravotnictví, sport atd., tyto faktory na hodnotu nemovitosti v Brně vliv nemají.“* [17]

Petra Babinská v diplomové práci s názvem *„Srovnání cen rodinného domu ve vybraných lokalitách v okrese Olomouc v letech 2016 a 2017“* ocenila konkrétní rodinný dům cenou obvyklou i cenou zjištěnou ve dvou letech, dále simulovala, že tentýž dům se nachází na dvou jiných místech a provedla celkem další čtyři ocenění. Pro obvyklou cenu rodinného domu dospěla k názoru, že v okrese Olomouc má největší vliv lokalita (poloha v obci, i poloha obce vzhledem k dostupnému statutárnímu městu), dalšími faktory jsou: dopravní dostupnost; napojení na inženýrské sítě; občanská vybavenost obce; obyvatelstvo; nezaměstnanost. V závěru pak doplňuje: *„Velkou mírou cenu obvyklou ovlivňuje realitní inzerce. Je sice rozšířená, ale ne všechny inzerce jsou pravdivé a je třeba dbát opatrnosti na získaných informacích z inzerce oproti skutečnosti a informace z inzerce si ověřit. Bohužel správnost informací, objektivnost samotné ceny a kvalita staveb je velmi špatně kontrolovatelná.“* [18]

V diplomové práci *„Srovnání cen rodinného domu ve vybraných lokalitách v okrese Ostrava-město v letech 2017 a 2018“* Daniel Kliment postupoval obdobně jako výše uvedená autorka. V daném případě se jednalo o novostavbu, kterou fiktivně umístil na tři místa a pro obvyklou cenu dospěl k názoru, že v dané lokalitě mezi výrazné cenotvorné faktory patří především technický stav; související příslušenství (zejména garáž); výměra pozemku; užitná plocha domu. Autor za významný faktor považuje i polohu a jistý vliv má i zdroj dat – realitní inzerce. [19]

V diplomové práci s názvem *„Analýza trhu s nemovitostmi – Břeclav, Brno, Blansko, Hodonín“* se autorka Nikola Myslíková přímo věnuje při hodnocení sociálních a environmentálních faktorů i okresu Břeclav. Autorka dotazníkovým šetřením u veřejnosti a realitních kanceláří a následnou regresní analýzou dospěla v roce 2015 pro okres Břeclav k následujícím závěrům: upřednostňováno je bydlení ve vlastních rodinných domech a bytech před nájmem; nabídka nemovitých věcí je podle veřejnosti dostačující, ale podle realitních kanceláří nedostatečná; při výběru nemovité věci je stěžejní lokalita a cena; na ceny nemovitých věcí působí úrokové sazby hypoték; poptávku po nemovitých věcech ovlivňuje i počet narozených dětí. [20]

Ondřej Janek vypracoval v roce 2017 diplomovou práci na téma *„Nájemné bytu v Břeclavi a faktory, které je ovlivňují“*. Na základě databáze s 55 byty, které jsou pronajímány nebo nabízeny k pronájmu, dospěl mimo jiné k následujícím výsledkům: nejpodstatnější faktor je lokalita a dispozice, jednotkové nájemné u jednopokojového a dvoupokojového bytu je téměř shodné, stejně tak u třípokojového a čtyřpokojového bytu; jednotkové nájemné je vyšší u zařízených bytů; jednotkové nájemné v cihlovém domě je vyšší o 10,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc než v panelovém. [21]

#### ***Ostatní zdroje***

Na stránkách odborného nakladatelství, publikujícího mimo jiné i různé cenové mapy, jsou vyjmenovány následující 4 skupiny faktorů, které ovlivňují tržní hodnotu nemovitých věcí:

- *„politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy),“*

- *ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra),*
- *sociálně-demografické vlivy (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika),*
- *fyzikální vlivy (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedi, doprava, zainvestovanost, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická, morální životnost)“.* [22]

Pro celkové pochopení dané problematiky je zde uveden i pohled na problematiku z jiné strany – z pohledu realitní kanceláře, tak jak jej popisují na svých internetových stránkách. Podle jejich názoru tržní cenu nemovitě věci ovlivňuje následující žebříček faktorů seřazených podle důležitosti: lokalita (umístění a okolní prostředí); vzhled a první dojem; stav (technický, napojení na síť, parkování, příjezd); okolní prostor (zahrada, garáž, dílna atd.); způsob prezentace nabídky; citová vazba; dosažitelnost úvěru; vlastnictví; výše tržní ceny. [23]

Uvedené faktory jsou vztaženy k tržní hodnotě a tržní ceně, ale některé z nich mají své opodstatnění i u ceny obvyklé.

### 3 FORMULACE PROBLÉMU A STANOVENÍ CÍLE ŘEŠENÍ

V definici obvyklé ceny je uvedeno, že se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Těch může být celá řada. Některé jsou silnější, jiné téměř opominutelné. Rozdíl bude v případě ocenění budov a v případě ocenění pozemků. Jinak tomu bude ve velkoměstě a jinak na vesnici se sto obyvateli. Pro správné určení rozhodujících vlivů, potažmo určení obvyklé ceny, je potřeba zejména dobře znát realitní trh a mít dostatečné množství kvalitních dat, což není vždy jednoduché. Pro konkrétní ocenění však není potřeba mít zmapovanou celou Českou republiku, zkoumat všechny realizované prodeje či inzerované nabídky. Navíc toto by bylo zcela nereálné (časově i finančně).

Diplomová práce se bude věnovat dílčí části této rozsáhlé problémové situace. Zkoumány budou rozhodující vlivy na obvyklou cenu konkrétního segmentu realitního trhu v konkrétním městě. A sice rodinných domů v Břeclavi.

V souladu se zadáním bude řešen následující problém a ověřovány budou 3 hypotézy.

***Problém: Určení rozhodujících vlivů na obvyklou cenu rodinných domů v Břeclavi.***

Cílem je definovat rozhodující vlivy na obvyklou cenu rodinných domů v Břeclavi. Prvním krokem pro splnění tohoto cíle je zmapovat situaci na realitním trhu ve městě Břeclavi, s podrobným zaměřením na rodinné domy. Tj. provést analýzu trhu, jež je pro tržní ocenění podstatná. Druhým krokem je vytvořit databáze a třetím je u vybraných rodinných domů určit ceny obvyklé.

***Hypotéza č. 1: Mezi rozhodující vlivy na obvyklou cenu rodinných domů v Břeclavi patří lokalita.***

***Hypotéza č. 2: Mezi rozhodující vlivy na obvyklou cenu rodinných domů v Břeclavi patří koeficient redukce na pramen na ceny.***

***Hypotéza č. 3: Běžně užívaná výše koeficientu redukce na pramen ceny pro rodinné domy (0,95 až 0,85) odpovídá současnému realitnímu trhu.***

## 4 POUŽITÉ METODY A POPISY

V této části diplomové práce jsou nejprve popsány použité metody (včetně zdůvodnění), které směřují k naplnění cíle diplomové práce. Následuje důsledné vysvětlení sběru vstupních dat a popisy vybraných lokalit a rodinných domů.

### 4.1 POUŽITÉ METODY

Plnění požadovaného cíle diplomové práce předcházely dlouhodobý průzkum realitního trhu, zaměřený na prodeje rodinných domů v Břeclavi. Průzkum byl zahájen dne 30. října 2017 a ukončen dne 30. dubna 2019, spočíval v téměř každodenním sledování nabídek na realitním serveru Sreality.cz. Zvolen byl nejvyhledávanější a nejnavštěvovanější realitní server, který poskytuje data od různých realitních kanceláří, je denně aktualizovaný a poměrně přehledný. Dále byla prováděna konfrontace s daty dostupnými na serveru Českého úřadu zeměměřického a katastrálního [cuzk.cz](http://cuzk.cz). Výstupem je podrobný popis situace na realitním trhu, neboli analýza trhu, jež je pro tržní ocenění velmi důležitá.

Pro určení obvyklých cen vybraných rodinných domů v Břeclavi je použito v souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně o oceňování majetku porovnání s obdobnými rodinnými domy. Tyto jsou řádně vybrány na základě výše popsaného 18měsíčního průzkumu realitního trhu. Pro porovnání je použita multikriteriální metoda přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti, který se zjistí jako kombinace několika koeficientů odlišnosti. Koeficient odlišnosti vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci. Je dodrženo pravidlo, že je-li hodnota srovnávací nemovité věci vlivem tohoto koeficientu vyšší než nemovité věci oceňované, je koeficient vyšší než 1. Použit je i koeficient redukce na pramen ceny zohledňující, zda se jedná o kupní nebo nabídkovou cenu. Počáteční cena upravená podle pramene ceny se indexem odlišnosti dělí. Dále následuje vyčíslení základních číselných charakteristik – průměru, minima, maxima, výběrové směrodatné odchylky, pravděpodobných hranic a variačního koeficientu. [5] Obvyklá cena je určena k datu 30. dubna 2019, tj. ke dni ukončení průzkumu realitního trhu s rodinnými domy v Břeclavi.

Cena zjištěná je určena podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb. k datu 30. dubna 2019. Jedná se pro ocenění pozemků o porovnávací způsob, uvedený v této vyhlášce v části druhé, v ustanoveních §§ 3 až 5, jelikož město Břeclav nemá vydánu cenovou mapu stavebních pozemků. Pro ocenění rodinných domů je použit porovnávací způsob, uvedený v oceňovací vyhlášce v části třetí, v hlavě III, v ustanoveních §§ 34 a 35. Všechny tři vybrané rodinné domy splňují podmínky pro použití tohoto způsobu ocenění, tj. jedná se o dokončené rodinné domy o obestavěném prostoru do 1 100 m<sup>3</sup>, které nejsou umístěny na pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbou určenou nebo užívanou pro podnikání, nejedná se o původní zemědělské usedlosti ani o kulturní památky a jejich základní ceny jsou uvedeny v příslušné příloze č. 24 oceňovací vyhlášky. V takto určených cenách rodinných domů

jsou zahrnuty i ceny vedlejších staveb a venkovních úprav. A při ocenění trvalých porostů je použit zjednodušený způsob ocenění, uvedený v oceňovací vyhlášce v části páté, v ustanovení § 47, tak jak by tomu bylo pro účely daně z nabytí nemovitých věcí. [3]

Pro naplnění cíle této diplomové práce – definování rozhodujících vlivů na cenu obvyklou, je vycházeno z teoretických poznatků (viz kapitola 2 této diplomové práce), z dlouhodobého pozorování realitního trhu (viz kapitoly 4.2 a 5.1 této diplomové práce) a z určených cen obvyklých a zjištěných (viz kapitola 5.2 této diplomové práce).

## **4.2 SBĚR DAT**

Jak je již naznačeno v předchozí kapitole, pro splnění cíle diplomové práce bylo provedeno dlouhodobé sledování realitního trhu s rodinnými domy ve městě Břeclavi a to nejen na realitním serveru Sreality.cz, ale i na serveru Českého úřadu zeměměřického a katastrálního cuzk.cz.

### **4.2.1 Sběr dat z realitní inzerce**

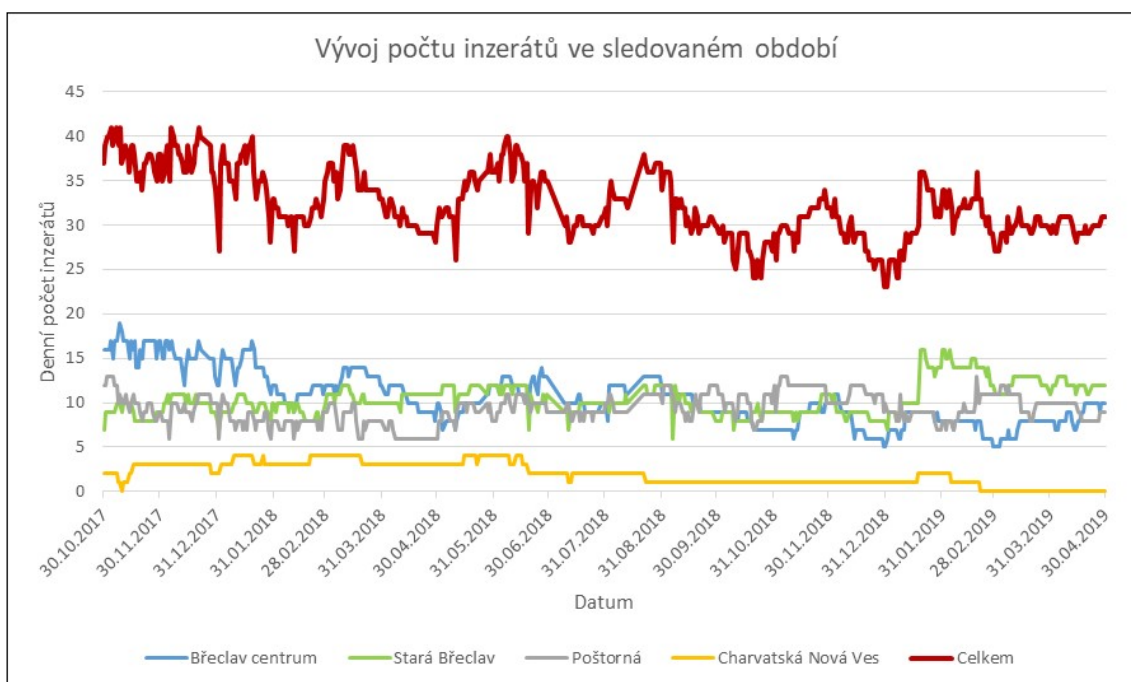
Téměř každodenní činnost sběru dat z nejvyhledávanějšího a nejnavštěvovanějšího realitního serveru Sreality.cz byla zahájena dne 30. října 2017 a ukončena po 18 měsících dne 30. dubna 2019. Databáze pro potřeby této diplomové práce zahrnují data z 514 dnů. Zaznamenáván byl vždy počet nabídek, dále bylo sledováno, zda došlo k poklesu či růstu nabídkové ceny, případně zda cena zůstala zachována.

První den průzkumu bylo zveřejněno 37 inzerátů rodinných domů v Břeclavi, poslední den 31. Počet nabídek v průběhu sledování nepravidelně kolísal. Nejméně nabídek bylo dne 1. ledna 2019, pouhých 23. Přesně před rokem se jednalo o počet 27 nabídek. Nejvyšší počet nabídek, tj. 41, byl dosažen ze začátku sledovaného období, 3. a 6. listopadu 2017. Hranice 40 nabídek za den nebyla od 8. června 2018 překročena. Průměrný denní počet inzerátů činí 32.

Mezi inzeráty se občas objevily i inzeráty o rodinných domech v exekucích či insolvencích. Tyto nebyly dále zkoumány a z databází byly vyloučeny. Stejně tak tomu bylo u budov, které byť byly realitními makléři nazývány rodinnými domy, podmínky pro tento typ stavby nesplňovaly, většinou se jednalo o komerční budovy. Vyloučeny byly taktéž dvě stavby na klíč, které se nabízely bez pozemku.

Rodinné domy byly rozděleny do 4 oblastí, první oblast je označována jako Břeclav centrum. Jedná se o katastrální území Břeclav bez části Stará Břeclav, která tvoří samostatnou (druhou) oblast. Třetí oblastí je Poštorná, která odpovídá katastrálnímu území Poštorná a poslední (čtvrtou) je oblast Charvatská Nová Ves, kterou je stejnojmenné katastrální území. Nejméně nabídek rodinných domů bylo vždy v Charvatské Nové Vsi a od 21. února 2019 se v této lokalitě nenabízelo už žádný dům. Zpočátku průzkumu bylo výrazně více nabídek pro oblast Břeclav centrum, ty však pozvolna ubývaly a zhruba v polovině sledovaného období se počty pro Břeclav centrum, Starou Břeclav i Poštornou téměř vyrovnaly. Od poloviny ledna 2019 se nejvíce domů nabízelo ve Staré Břeclavi a tak tomu zůstalo až do konce sledovaného období, tj. do konce měsíce dubna 2019. Viz následující graf.





*Graf č. 1 – Vývoj počtu inzerátů ve sledovaném období [vlastní]*

Za 18 měsíců sledování se na realitním serveru objevilo celkem 144 inzerátů rodinných domů. Stejný rodinný dům byl však někdy obsahem dvou i více inzerátů, pokaždé u jiné realitní kanceláře. Celkem bylo sledováno 111 rodinných domů, z toho 39 v samotném centru Břeclavi, 33 ve Staré Břeclavi, 32 v Poštorné a 7 v Charvatské Nové Vsi.

Poměrně častým trendem se stalo, že inzerát byl nějakou dobu zveřejněn, následovalo jeho stažení a po nějakém čase opětovné nasazení. Dva inzeráty byly vyvěšeny na realitním serveru po celou dobu průzkumu (pouze s krátkými výpadky). Nejkratší doba zveřejnění inzerátu byla 2 dny, ke stažení inzerátu však nedošlo z důvodu prodeje.

V rámci průzkumu bylo u každého rodinného domu zaznamenáno jeho označení, dispozice (3+1, 4+kk, 4+1 atd.), typ (řadový nebo samostatně stojící), počet podlaží (nadzemních, podkrovní a sklep), stav domu (k demolici, před rekonstrukcí, dobrý, velmi dobrý, po rekonstrukci, novostavba, ve výstavbě, projekt), užitná plocha (v m<sup>2</sup>), výměra pozemku (v m<sup>2</sup>), existence garáže, případně jiná poznámka. Tato data byla přebírána z inzerátů, v rámci možností proběhlo jejich ověření (např. hodnocení stavu či počtu podlaží podle fotodokumentace) a případně byla provedena jejich úprava. V případě, že bylo zřejmé, že v inzerátu uvedená užitná plocha neodpovídá skutečnosti, byla dopočítána jako 80 % ze zastavěných ploch jednotlivých podlažích. Zastavěné plochy byly odměřeny z katastrální mapy. Do užitné plochy nebyly započítány výměry garáží, teras, balkonů ani sklepních místností (výjimkou jsou podzemní podlaží účelově upravená k bydlení, tzv. suterény).

Zaznamenávána byla vždy také nabídková cena a to včetně poznámky, tj. zda je v ceně již zahrnuta provize či nikoli. V případě, kdy v inzerátu nebyla uvedena cena, byl kontaktován realitní makléř a ve většině případů byla nabídková cena zjištěna.

U každého domu byla dále dopočítána jednotková cena v Kč/m<sup>2</sup>, tj. podíl konečné uveřejněné nabídkové ceny a užité plochy. A také byl stanoven procentuální pokles ceny, případně vzrůst.

Zdrojová data ze serveru Sreality.cz byla použita a mohou být použita pouze pro účely této diplomové práce.

#### **4.2.2 Sběr dat z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního**

Každý rodinný dům, který se objevil v realitní inzerci, pokud to bylo reálné, byl dohledán na mapových serverech a na stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. K záznamům tedy přibyla i adresa rodinného domu.

V případě, že rodinný dům z realitní inzerce zmizel, bylo na stránkách cuzk.cz sledováno, zda došlo k jeho prodeji.

Po ukončení průzkumu realitního trhu s rodinnými domy v Břeclavi, byla u prodaných rodinných domů zaznamenána data provedení vkladu do katastru nemovitostí. U domů, které byly dále použity pro přímé porovnání, byla na serveru cuzk.cz zjištěna i kupní cena a stanoven procentuální pokles ceny (případně vzrůst) od počáteční i konečné nabídkové ceny.

Z celkových 111 inzerovaných rodinných domů se prodalo 59, k poslednímu dnu průzkumu se nabízelo 26 domů.

Rozdíl mezi datem zmizení inzerátu a datem provedení vkladu do katastru nemovitostí byl v průměru 3 měsíce, nejkratší dobou bylo 5 dnů a nejdelší 9,5 měsíce.

Denní záznamy z realitního serveru doplněné o údaje ze serveru cuzk.cz tvoří elektronickou přílohu č. 14 této diplomové práce.

### **4.3 POPIS MĚSTA BŘECLAVI**

V této kapitole jsou shrnuty základní údaje o městu Břeclav. Zaznamenány jsou informace potřebné pro určení ceny zjištěné i obvyklé, resp. podstatné pro definování rozhodujících vlivů.

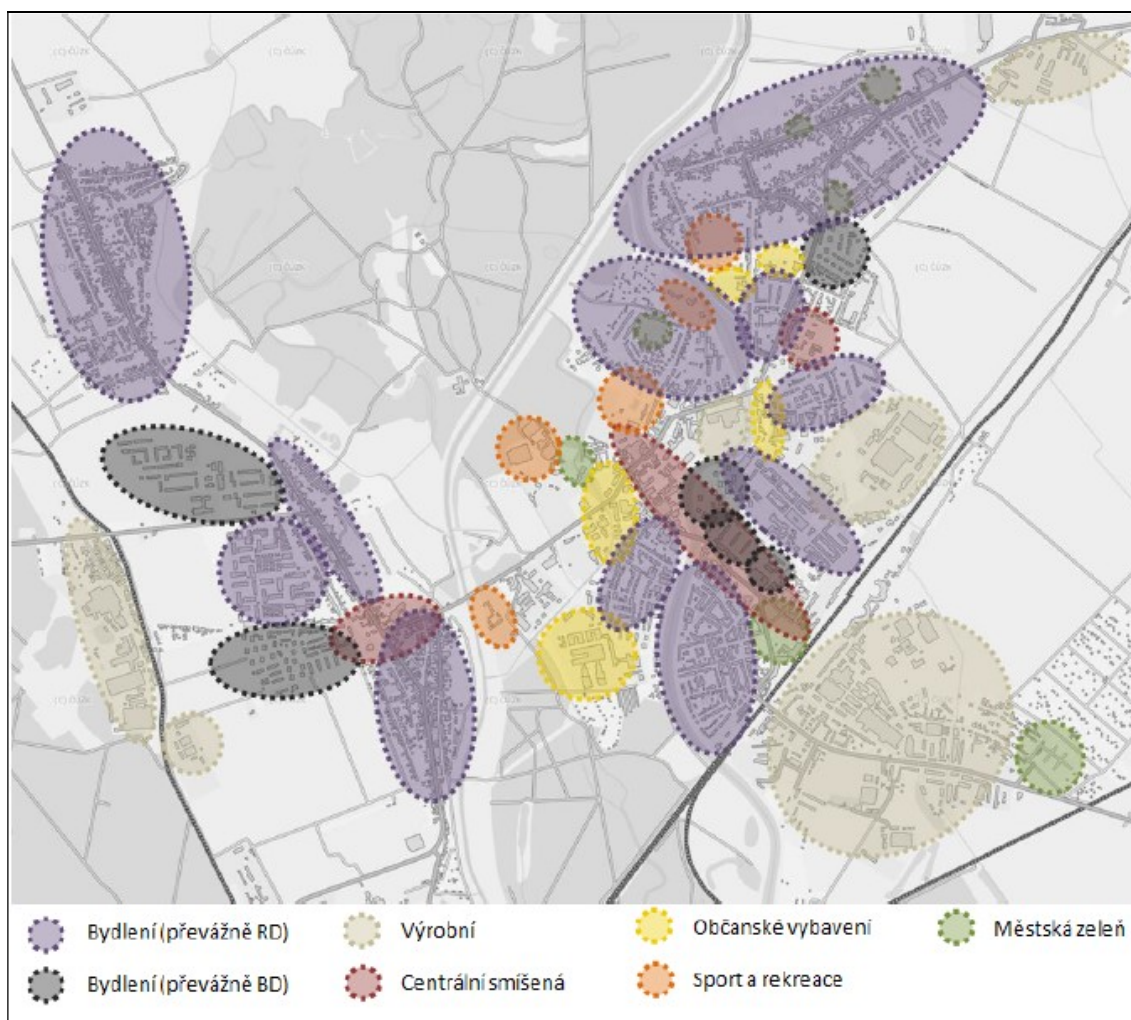
#### **4.3.1 Základní popis města**

Břeclav je město, jenž je situováno ve stejnojmenném okrese, v jižním cípu Moravy, na řece Dyji, ve vzdálenosti cca 60 km od statutárního města Brna. Jedná se o obec s rozšířenou působností a o bývalé okresní město Jihomoravského kraje. Skládá se z tří administrativních (místních) částí, jenž odpovídají katastrálním územím Břeclav, Poštorná a Charvatská Nová Ves.

Břeclav vznikla spojením původně čtyř samostatných (nezávislých) obcí – Staré Břeclavi, Poštorné, Charvátské Nové Vsi a Ladané (od roku 2006 je Ladaná již samostatnou obcí), mezi nimiž bylo vybudováno samotné centrum města. Jednotlivé části působí i v současné době poměrně samostatně, zejména z pohledu kultury. Ve městě fungují 3 liniové prvky vytvářející bariéru a rozdělující město,

jedná se o řeku Dyji, železniční trať a silniční komunikaci I/55. Na této komunikaci je také umístěn jediný most spojující části obce Poštorná a Charvátská Nová Ves s místní částí Břeclav. [24]

Z následujícího obrázku je zřejmé, jak je území Břeclavi užíváno.



*Obr. č. 1 – Schéma sídelní struktury města Břeclavi podle převažující funkce [24]*

V centru města jsou situovány zejména komerční objekty poskytující služby i obchod, ale také objekty veřejné vybavenosti. Širší centrum je tvořeno převážně zástavbou bytových a rodinných domů. Jihovýchodně od železniční trati se nachází výrobní oblast a zahrádkářská kolonie.

Severovýchodní část města je nazývána Starou Břeclaví. Jedná se o oblast, která sice není samostatným katastrálním územím, spadá pod katastrální území Břeclav, ale svým charakterem se odlišuje. Převažuje zde rezidenční zástavba v podobě rodinných domů.

Místní části Poštorná a Charvátská Nová Ves se nacházejí západně od řeky Dyje. Zatímco severní okraj Charvátské Nové Vsi má charakter spíše vesnické zástavby s rodinnými domy, její jižní část a Poštorná se vyznačují velkým podílem sídlištní zástavby a rozsáhlými plochami s výrobní funkcí.

Podle Malého lexikonu obcí 2018 ve městě Břeclav o rozloze 7 719 ha žije celkem 24 797 obyvatel [25]. Počet obyvatel v posledních letech klesá, přičemž větší vliv než přirozený úbytek obyvatelstva má migrace. Průměrný věk obyvatel v Břeclavi odpovídá průměrnému věku v České republice, tj. přibližně 41,5 let. Intenzita stárnutí obyvatelstva je vyšší než je průměr České republiky, tedy žije zde více obyvatel s věkem 65 let a více. Břeclav má mírně podprůměrný počet vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva. Za zaměstnáním do Břeclavi denně dojíždí dvakrát více lidí, než z ní vyjíždí. Žije zde silná komunita obyvatel s projevy nepřizpůsobivého chování. Podle dlouhodobého monitoringu situace romských komunit v České republice (z roku 2008) bydlí v Břeclavi v romské komunitě cca 450 osob. [24 a 26]

Mírou nezaměstnanosti se okres Břeclav v rámci Jihomoravského kraje řadí na 4. místo před Brno-město, Hodonín a Znojmo. K březnu 2019 činí podíl nezaměstnaných osob pro Jihomoravský kraj 3,73 %, pro okres Břeclav 3,5 % a pro samotné město Břeclav 3,2 %. [27]. Dvě třetiny zaměstnaných obyvatel Břeclavi pracují v sektoru služeb a přibližně 32 % v oblasti průmyslu (zejména se jedná o gumárenský, chemický, strojírenský, polygrafický, ale i potravinářský průmysl) a ve stavebnictví. I přesto, že po dlouhá staletí měla Břeclav zemědělský charakter, je nyní jen cca 1,5 % obyvatelstva zaměstnáno v priméru, tj. v oblasti zemědělství (vč. vinařství), lesnictví a rybářství. Nejvýznamnějším zaměstnavatelem v Břeclavi je společnost Gumotex, a.s. Velký počet zaměstnanců má také Nemocnice Břeclav, p.o. a společnost OTIS, a.s. [24]

Město Břeclav je vzhledem k umístění v blízkosti jižní hranice České republiky s Rakouskem a Slovenskou republikou významným dopravním bodem. Zejména pro železniční dopravu se jedná o klíčový uzel. První vlak Břeclavi projel již v roce 1837. Břeclav leží v těsné blízkosti dálnice D2, která propojuje Brno a Bratislavu. Ze silnic I. třídy prochází přímo městem silnice I/55, která je spojnici měst Olomouc – Přerov – Hulín – Otrokovice – Hodonín – Břeclav (až k hranici s Rakouskem). Průtah městem, který je navázán právě na tuto komunikaci, je výrazně dopravně zatížený (v Břeclavi chybí obchvat). Dále pak městem prochází silnice I. třídy I/40 z Mikulova, která se v Břeclavi napojuje na již zmíněnou silnici I/55 a prochází přes Valtice a Sedlec. Obslužnost města autobusovou dopravou lze rozdělit na dva typy služeb: městskou hromadnou dopravu a linkovou dopravu spojující město Břeclav se svým okolím. Do Břeclavi není vedena jediná dálková nebo mezinárodní autobusová linka. V rámci cestovního ruchu je v Břeclavi provozována i vodní doprava. Důležitou roli zde hraje také cyklistická doprava. [24]

Město je napojeno na elektrickou energii, veřejnou kanalizaci, vodovod a plynofikaci.

Celkově Břeclav poskytuje komplexní občanskou vybavenost. V centru města se nacházejí obchody různých velikostí, vč. velkých marketů (Billa, Lidl a Penny) a obchodního domu (Břeclove). V Poštorné je možno využívat Hypermarket Albert a ve Staré Břeclavi Hypermarket Tesco. Služby všeho druhu jsou v Břeclavi taktéž v dostatečné kapacitě. Sídlí zde úřady a instituce, pošty, banky a pojišťovny, ale i Okresní soud a věznice. V Břeclavi je možno navštívit mnoho sportovišť (např. krytý bazén, letní koupaliště, zimní stadión, tenisové a sportovní haly a hřiště, lanové centrum) a fungují zde

zařízení různého typu pro realizaci volnočasových aktivit mládeže (zejména sportovní a taneční, ale např. i skautské).

Město Břeclav je střediskem poskytování zdravotnické péče nejen pro své vlastní obyvatele, ale také pro obyvatele širšího i vzdálenějšího okolí. Nachází se zde jedna nemocnice – Nemocnice Břeclav zřizovaná Jihomoravským krajem. Jedná se o všeobecnou nemocnici tzv. okresního typu s rozsáhlou lůžkovou i ambulantní složkou. Dalším významným poskytovatelem zdravotnických služeb je Poliklinika Břeclav, a.s. Ve městě dále působí řada praktických, zubních i ženských lékařů. Zřízeno je zde asi 10 lékáren. V Břeclavi je umístěn Domov seniorů a funguje zde i řada dalších poskytovatelů sociálních služeb. [24]

Břeclav nabízí několik mateřských a základních škol a také jednu Základní uměleckou školu. Nabídka středoškolského stupně vzdělání ve městě Břeclavi zahrnuje celkem pět škol. Obecné vzdělání poskytuje Gymnázium a Jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky Břeclav. Odborné vzdělání je zajišťováno na jedné státní a třech soukromých středních školách. V Břeclavi se také nachází pobočka soukromé vysoké školy. Na území města působí i centra celoživotního vzdělávání a rekvalifikací. [24]

Břeclav náleží do kulturní oblasti Slovácka. Významnou roli z hlediska kultury zde tedy hraje folklór (tanec, zpěv, řemesla, lidová umění), ale i vinařská kultura. Město na svoji velikost disponuje relativně mnoha zařízeními pro provoz kulturních a společenských akcí. Kromě Kulturního domu Delta Břeclav v centru města, má Stará Břeclav, Poštorná i Charvatská Nová Ves svůj vlastní kulturní dům. Důležitým kulturním zařízením je Městská knihovna Břeclav, která má ve všech 3 výše vyjmenovaných částech své pobočky. Ve městě se také nacházejí Městské muzeum a galerie, Dům školství a Kino Koruna. Z pohledu kulturní infrastruktury je významným prostorem území okolo břeclavského zámku. Samotný zámek není pro potřeby kultury a cestovního ruchu zatím vhodně využit. Neopomenutelnou kulturní institucí, co se týče mladé nezávislé kultury, je podnik Kafé Piksla. [24]

Město Břeclav, jenž náleží do povodí řeky Dyje, leží v oblasti ohrožené povodněmi. V roce 2016 byla zahájena protipovodňová opatření v podobě výstavby a navýšení ochranných hrází. Asfaltový povrch vybudovaný na hrázi je užíván jako cyklostezka. Tímto vznikla bezpečná cesta pro cyklisty a pěší spojující centrum města s Poštornou a Charvatskou Novou Vsí. V současné době se dokončují protipovodňová opatření s cyklotrasou ve Staré Břeclavi.

K životnímu prostředí: Na území města se nacházejí ekologicky významné chráněné lokality – lužní ekosystémy v povodí Dyje, ale i tzv. ptačí oblasti. Kvalita ovzduší v Břeclavi je v rámci kraje považována za jednu z nejhorších, zejména kvůli dopravní zátěži. Intenzita hlukového znečištění je přímo úměrná intenzitě dopravy, nejvíce znečištěnými oblastmi ve městě je tedy pás kopírující silnici I/55 mezi Poštornou a nájezdem na dálnici D2. Ve městě se nacházejí 4 areály, které jsou vedeny v databázi brownfieldů Jihomoravského kraje. [24]

Z pamětihodností nacházejících se přímo na území města je turisticky, resp. cykloturisticky hojně navštěvované staroslovanské hradiště Pohansko, ale také Chrám Tří grácií. Břeclav je díky své

poloze nazývána bránou do Lednicko-valtického areálu, který je zapsaný na Seznamu světového dědictví UNESCO.

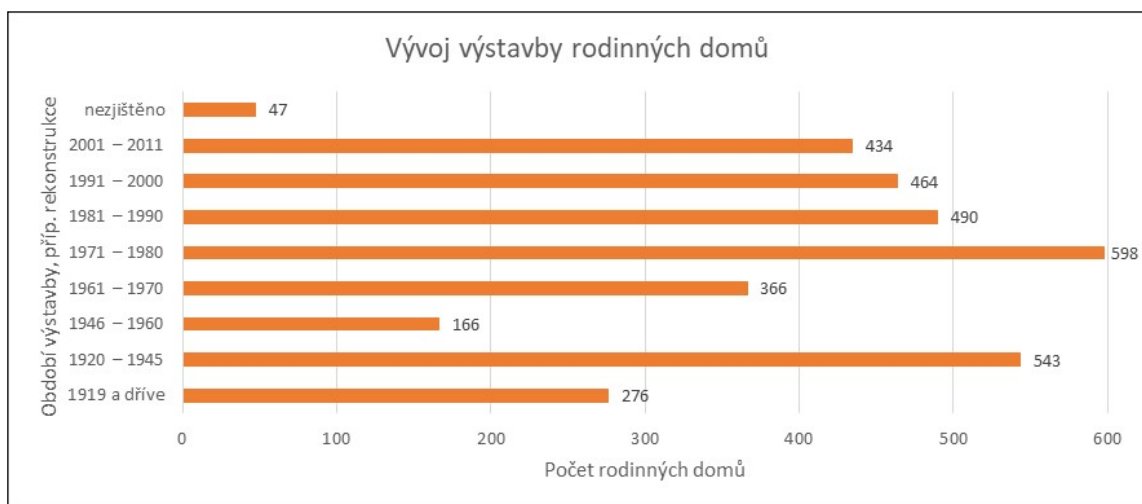
Břeclav nabízí i volně přístupné plochy zeleně pro aktivní trávení volného času v podobě parku u vlakového a autobusového nádraží a velké množství dětských hřišť v poměrně dobrém stavu.

V centru Břeclavi byly v minulém roce zřízeny parkovací zóny pro rezidenty a abonenty.

#### 4.3.2 Údaje ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011

Poslední Sčítání lidu, domů a bytů se konalo v roce 2011, další bude probíhat pravděpodobně až v roce 2021. S ohledem na zadání diplomové práce jsou zde uvedeny zejména údaje týkající se rodinných domů.

V Břeclavi se nachází výrazně více rodinných domů než bytových, ale poměr obyvatel, jenž žije v rodinných domech a v bytech v bytových domech je téměř vyrovnaný. Situováno je zde celkem 3 384 obydlených rodinných domů. Z následujícího grafu je zřejmé, kdy byly jednotlivé rodinné domy vystavěny, příp. rekonstruovány. [28]



Graf č. 2 – Vývoj výstavby obydlených rodinných domů v Břeclavi [28, vlastní]

Převažují jednobytové zděné rodinné domy, s 5 a více obytnými místnostmi. Samostatných rodinných domů je 1 251, dvojdomků 346 a řadových domů je 1 787. Bez plynu je 250 rodinných domů, zatímco bez vodovodu jen 10 a bez kanalizace pouhých 7. Většina domů je vytápěna ústředně prostřednictvím plynového kotle. [28]

#### 4.3.3 Údaje z Územního plánu Břeclav

Aktuálně platný Územní plán Břeclav byl vydán zastupitelstvem města dne 24. května 2017 a účinnosti nabyl dne 9. června 2017. V textové části územního plánu je vysvětleno, že „*Koncepce rozvoje města Břeclavi je zaměřena na posílení pozice významného regionálního centra zasazeného do kvalitního rámce, nabízejícího velmi dobré životní prostředí s pracovními příležitostmi, možnostmi*

*kvalitního bydlení včetně plnohodnotných volnočasových a rekreačních aktivit. Územní plán definuje rozvoj sídla s ohledem na historickou urbanistickou osnovu města a krajinné hodnoty území. Směry rozvoje města jsou značně determinovány existujícími limity v území. Především jsou to záplavové území, koridory strategických dopravních staveb, bonitní půdní fond, lokality ochrany přírody a krajinná památková zóna Lednicko – valtického areálu.” [29]*

Jako plánované nepostradatelné strategické stavby jsou v územním plánu označovány obchvat a protipovodňová ochrana. Protipovodňová opatření v podobě výstavby a zvýšení hrází jsou již téměř dokončena, viz předchozí kapitola. Vybudování obchvatu – velkého městského polookruhu s radiálním napojením všech částí města – zajistí odklon velmi rušné dopravy mimo obytné území obce. Zatím však nebylo zahájeno.

Vybrané tři rodinné domy leží buď v ploše S – smíšené obytné nebo BV – bydlení. Výřezy z hlavního výkresu územního plánu znázorňující vybrané lokality a podmínky pro funkční využití ploch jsou uvedeny v příloze č. 3 této diplomové práce.

## **4.4 POPISY VYBRANÝCH RODINNÝCH DOMŮ**

Jak vyplývá z výše popsaného sběru dat, nabídek rodinných domů v Charvatské Nové Vsi je velmi málo, a proto pro ocenění jsou vybrány pouze rodinné domy ve zbylých třech oblastech, tj. Břeclav centrum, Stará Břeclav a Poštorná. Tato kapitola je věnována popisům vybraných rodinných domů a lokalit, ve kterých se nacházejí.

Z důvodu ochrany osobních údajů nejsou v diplomové práci některá dotčená data o vybraných rodinných domech, včetně fotodokumentace a adresy, uvedena.

### **4.4.1 Rodinný dům č. 1 – lokalita Břeclav centrum**

Předmětem ocenění je jednotný funkční celek tvořený řadovým rodinným domem a pozemkem vedeným v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož je rodinný dům součástí, dále venkovními úpravami a trvalými porosty (okrasné stromy a keře), vše v katastrálním území Břeclav, v části Břeclav centrum, ve městě Břeclav, v okrese Břeclav, v Jihomoravském kraji.

Rodinný dům není zatížen věcným břemenem, jeho užívání není omezeno nájemním vztahem ani jiným způsobem.

#### ***Popis lokality***

Posuzovaný jednotný funkční celek se nachází v samotném centru Břeclavi, při ulici Čechova. Bezprostřední i vzdálenější okolí je tvořeno řadovými rodinnými domy s menšími zahradami a zděnými bytovými domy. V krátké docházkové vzdálenosti se rozkládá pěší zóna, pošta, autobusové i vlakové nádraží. Nejbližší autobusová zastávka (Břeclav, Jana Palacha) je ve vzdálenosti cca 300 m. Mapové podklady tvoří přílohu č. 1 této diplomové práce.

Dům leží v blízkosti řeky Dyje a spadá do záplavového území 100leté vody, viz příloha č. 2 této diplomové práce.

Přístup a příjezd k rodinnému domu je ze západu po jednosměrné městské komunikaci se zpevněným povrchem na pozemku ve vlastnictví Města Břeclav. Parkování je možné před domem na okraji silnice – ulice Čechova.

#### ***Popis pozemku***

Pozemek, jehož součástí je předmětný rodinný dům, je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek má obdélníkový tvar, jeho západní polovina je zastavěna rodinným domem a zbytek je užíván jako dvůr a zahrada. Výměra pozemku činí 333 m<sup>2</sup>.

#### ***Popis rodinného domu***

Budova je částečně podsklepená, má jedno nadzemní podlaží a podkroví v sedlové střeše. Jedná se o řadový rodinný dům, dispozičně koncipovaný jako 5+1 s dostatkem úložných prostor.

**Dispoziční řešení:** Vchod do domu je z ulice Čechova. V 1.NP se nachází zádveří, chodba, šatna, kuchyně, koupelna s WC, dva pokoje, zimní zahrada, schodiště a spíž. Podkroví tvoří schodiště, chodba, šatna, prádelna, tři pokoje a koupelna s WC. V podzemním podlaží je schodiště, chodba, sklad a vinný archiv.

**Konstrukční řešení:** Dům je proveden tradiční zděnou technologií a je založený na základových pásech. Střecha domu je sedlová s vikýři s keramickou střešní krytinou, stropy jsou s rovným podhledem, schodiště do sklepa je betonové, do podkroví s dřevěnými stupni. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu, vnější omítky jsou vápenné. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, doplněné v koupelně a za kuchyňskou linkou běžným keramickým obkladem. V obytných místnostech jsou dřevěné plovoucí podlahy a parkety, v ostatních místnostech je keramická dlažba a ve sklepě je betonová podlaha. Vnitřní dveře jsou z masivu, vchodové dveře i dveře na dvůr jsou plastové, stejně jako okna. Okna do ulice jsou opatřena venkovními žaluziemi. Vytápění a ohřev teplé vody je v domě zajištěn prostřednictvím elektrického kotle. Dům je vybaven i krbem. Dům je napojen na el. energii, vodu a kanalizaci. Plyn v domě není rozveden (přípojka končí u domu). V koupelně v přízemí je instalována vana, umyvadlo a splachovací keramický záchod, v podkroví sprchový kout, umyvadlo a splachovací keramický záchod. Kuchyně je vybavena sklokeramickou deskou a elektrickou troubou.

**Stavebně technický stav:** Podle dostupných informací byl dům vystavěn v roce 1923. V roce 1994 proběhla komplexní rekonstrukce budovy a v roce 2005 následovala vestavba obytného podkroví (kolaudace v roce 2006). Dům je ve výborném stavebně technickém stavu.

**Užitná plocha:** V tomto domě nemohlo být provedeno zaměření každé místnosti ani nebyla poskytnuta projektová dokumentace. Potřebná výměra tedy byla stanovena jako 80 % ze zastavěné plochy 1.NP a podkroví. Celkem 199 m<sup>2</sup>.



#### ***Popis venkovních úprav***

Příslušenství rodinného domu tvoří venkovní úpravy – oplocení, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, pergola a udírna.

#### ***Popis trvalých porostů***

K datu ocenění jsou na předmětných pozemcích trvalé porosty, jedná se o okrasné jehličnaté stromy a keře (mj. zeravy a smrky).

### **4.4.2 Rodinný dům č. 2 – lokalita Stará Břeclav**

Předmětem ocenění je jednotný funkční celek tvořený řadovým rodinným domem a pozemkem vedeným v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož je rodinný dům součástí, dále pozemkem vedeným v katastru nemovitostí jako zahrada, vedlejší stavbou původně užívanou jako chlévy, venkovními úpravami a trvalými porosty (ovocné i okrasné stromy), vše v katastrálním území Břeclav, v místní části Stará Břeclav, ve městě Břeclav, v okrese Břeclav, v Jihomoravském kraji.

Rodinný dům není zatížen věcným břemenem, jeho užívání není omezeno nájemním vztahem ani jiným způsobem.

#### ***Popis lokality***

Posuzovaný jednotný funkční celek se nachází severně od centra Břeclavi, v místní části Stará Břeclav, při ulici Gen. Šimka. Bezprostřední i vzdálenější okolí je tvořeno řadovými rodinnými domy se zahradami. Severovýchodně, v krátké docházkové vzdálenosti, se rozkládá hřbitov a západně je umístěna mateřská škola. Nejbližší autobusová zastávka (Břeclav, Stará Břeclav, Vinohradní) je ve vzdálenosti cca 200 m. Mapové podklady tvoří přílohu č. 1 této diplomové práce.

Přístup a příjezd k rodinnému domu je z jihu po městské komunikaci se zpevněným povrchem na pozemcích ve vlastnictví Města Břeclav. Parkování je možné před domem na okraji silnice – ulice Gen. Šimka.

#### ***Popis pozemků***

Pozemek, jehož součástí je předmětný rodinný dům, je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek má téměř obdélníkový tvar, jeho jižní polovina je zastavěna rodinným domem, na menší severovýchodní části se rozprostírá vedlejší stavba a zbytek pozemku je užíván jako dvůr a zahrada. Pozemek vedený v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada, má lichoběžníkový tvar a k datu ocenění je v celém rozsahu užíván jako zahrada. Celková výměra pozemků činí 500 m<sup>2</sup>.

### *Popis rodinného domu*

Oceňovaná budova je nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží a podkroví v sedlové střeše. Jedná se o řadový rodinný dům, dispozičně koncipovaný jako 4+1 s dostatkem úložných prostor.

**Dispoziční řešení:** Vchod do předmětného rodinného domu je z ulice Gen. Šimka průjezdem (garáží) do dvora. Na průjezd navazuje vstupní hala se schodištěm do podkroví. Ze vstupní haly se vchází i do obývacího pokoje a dále do kuchyně a z ní do koupelny s WC. Z kuchyně je možno vejít také na dvůr se zahradou. Schodiště do podkroví vede do chodby, z které jsou přístupné dva pokoje, ložnice a koupelna s WC.

**Konstrukční řešení:** Rodinný dům je proveden jako zděný z cihel plných pálených tl. 45 cm, se zateplením, založený na základových pásech. Střecha domu je sedlová s keramickou střešní krytinou, stropy jsou s rovným podhledem, vnitřní schodiště je zalomené, jednoramenné, dřevěné, bez podstupnic, s dřevěnými stupni a se zábradlím s dřevěným madlem. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu, vnější omítky jsou probarvené silikonové. Vnitřní omítky jsou vápenné, doplněné v koupelně a za kuchyňskou linkou běžným keramickým obkladem. V přízemí je položena vinylová podlaha, pouze v koupelně je keramická dlažba. V průjezdu je provedena jen betonová mazanina. V podkroví jsou podlahy lamelové a z keramické dlažby. Okna a dveře na dvůr jsou plastová, střešní okna Velux, vrata u průjezdu jsou dvoukřídlá dřevěná, vnitřní dveře jsou dýhované do dřevěných zárubní. Vytápění je v domě zabezpečeno elektrickým podlahovým vytápěním v kombinaci s krbovými kamny. Ohřev teplé vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Dům je napojen na el. energii, vodu a kanalizaci. Plyn v domě není rozveden (přípojka končí u domu). V koupelně v přízemí je instalována vana, umyvadlo a splachovací keramický záchod, v podkroví sprchový kout, umyvadlo a splachovací keramický záchod. Kuchyně je vybavena sklokeramickou deskou a elektrickou troubou.

**Stavebně technický stav:** Podle dostupných informací byl dům vystavěn v roce 1920. V roce 2010 bylo provedeno zateplení domu, osazena plastová okna a dveře na dvůr, v přízemí položeny podlahy, provedeny omítky, vytápění a rozvody, dále bylo instalováno hygienické zařízení v koupelně se záchodem a vybavena kuchyně. V roce 2012 byla rekonstrukce domu dokončena vybudováním obytného podkroví ve střešním prostoru. Dále byl zesílen strop nad přízemím, vystavěno schodiště a provedena nová střecha. Dům je ve výborném stavebně technickém stavu.

**Užitná plocha:** Kuchyně 13,47 m<sup>2</sup>, koupelna a WC 7,53 m<sup>2</sup>, obývací pokoj 22,91 m<sup>2</sup>, vstupní hala 14,99 m<sup>2</sup>, chodba 16,70 m<sup>2</sup>, WC 5,50 m<sup>2</sup>, pokoj 16,90 m<sup>2</sup>, ložnice 15,80 m<sup>2</sup>, pokoj 22,80 m<sup>2</sup>. Celkem 137 m<sup>2</sup>.

### *Popis vedlejší stavby*

Vedlejší stavba má obdélníkový půdorys, rozměry 6,50 × 3,60 m. Jedná se o zděný objekt s pultovou střechou se střešní keramickou taškou a s klempířskými konstrukcemi. Stavba není z venku omítnuta, vnitřní omítky jsou vápenné, podlahy jsou betonové, dále je vybavena dveřmi a okny.

#### *Popis venkovních úprav*

Příslušenství rodinného domu dále tvoří venkovní úpravy – oplocení a zpevněné plochy ze zámkové dlažby.

#### *Popis trvalých porostů*

K datu ocenění jsou na předmětných pozemcích trvalé porosty, jedná se o ovocné dřeviny (mj. broskvoň) a jehličnaté stromy (mj. smrk a borovice).

### **4.4.3 Rodinný dům č. 3 – lokalita Poštorná**

Předmětem ocenění je jednotný funkční celek tvořený řadovým rodinným domem a pozemkem vedeným v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož je rodinný dům součástí, pozemkem vedeným v katastru nemovitostí jako zahrada, vedlejší stavbou původně užívanou jako chlévy, venkovními úpravami a trvalými porosty (ovocné i okrasné stromy), vše v katastrálním území Poštorná, v místní části Poštorná, ve městě Břeclav, v okrese Břeclav, v Jihomoravském kraji.

Rodinný dům není zatížen věcným břemenem, jeho užívání není omezeno nájemním vztahem ani jiným způsobem.

#### *Popis lokality*

Posuzovaný jednotný funkční celek se nachází jihozápadně od centra Břeclavi, v místní části Poštorné, při ulici Hraniční. Bezprostřední okolí je tvořeno řadovými rodinnými domy se zahradami (ze severu a jihu), hrází a řekou Dyjí (z východu) a městskou silnicí v ulici Hraniční (ze západu), za níž je situována rezidenční zástavba tvořená převážně rodinnými domy. V docházkové vzdálenosti se nachází Hypermarket Albert. Nejbližší autobusová zastávka (Břeclav, Poštorná, Hraniční) je vzdálená do 100 m. Mapové podklady tvoří přílohu č. 1 této diplomové práce.

Dům leží v bezprostřední blízkosti odlehčovacího ramene řeky Dyje, ale nespadá do žádného záplavového území, viz příloha č. 2 této diplomové práce.

Přístup a příjezd k rodinnému domu je ze západu po městské komunikaci se zpevněným povrchem na pozemcích ve vlastnictví Města Břeclav a z východu po komunikaci s nezpevněným povrchem na pozemcích ve vlastnictví Města Břeclav nebo ve vlastnictví České republiky. Parkování je možné východně i západně od rodinného domu.

#### *Popis pozemků*

Pozemek, jehož součástí je předmětný rodinný dům, je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek má nepravidelný tvar, jeho západní část je zastavěna rodinným domem, menší část při jižní hranici pak vedlejší stavbou a zbylá část je užívána jako dvůr a zahrada. Pozemek, který je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zahrada, má nepravidelný tvar a k datu ocenění je v celém rozsahu užíván jako zahrada. Celková výměra pozemků činí 500 m<sup>2</sup>.

### *Popis rodinného domu*

Oceňovaná budova je částečně podsklepená, má jedno nadzemní podlaží a půdní prostor v sedlové střeše. Jedná se o řadový rodinný dům, dispozičně koncipovaný jako 3+1 s dostatkem úložných prostor.

**Dispoziční řešení:** Hlavní vchod do domu je z ulice Hraniční přes čtyři schody v zapuštěném závětrí. Na hlavní vchod navazuje chodba vedoucí napříč celým domem k zadnímu vchodu. Zadní vchod je ze dvora po předloženém schodišti. Výše uvedená chodba tvoří komunikační uzel celého rodinného domu a je z ní umožněn vstup do dětského pokoje s okny orientovanými do ulice, do ložnice s menším úložným prostorem a s okny orientovanými do dvora a do kuchyně s okny taktéž orientovanými do dvora. Z kuchyně je dále možno vstoupit do koupelny s WC a do obývacího pokoje, který má okno orientované do ulice. Sklepní prostor je přístupný ze dvora a je tvořený vstupní halou, na kterou navazují dvě sklepní místnosti. Půda je přístupná taktéž ze dvora a je užívána jako úložný prostor.

**Konstrukční řešení:** Dům je proveden jako zděný z cihel plných tl. 45 cm, se zateplením, založený na základových pásech. Střecha domu je sedlová s keramickou střešní krytinou, stropy jsou s rovným podhledem, vnitřní schodiště na půdu je jednoramenné dřevěné, bez podstupnic. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu, vnější omítky jsou standardního provedení. Vnitřní omítky jsou vápenné, doplněné v koupelně a za kuchyňskou linkou běžným keramickým obkladem. V obytných místnostech je položena vinylová podlaha (PVC Novilon), v ostatních místnostech (na chodbě, v koupelně a na WC) je položena keramická dlažba. Okna a vstupní dveře jsou plastová, vnitřní dveře jsou dřevěné hladké plné nebo prosklené. Vytápění je v domě řešeno centrálně ústředním vytápěním prostřednictvím plynové kotle, v jednotlivých místnostech jsou osazeny deskové radiátory. Ohřev teplé vody je zajištěn plynovým ohříváčem. Dům je napojen na el. energii, vodu, kanalizaci a plyn. V koupelně je instalována vana a umyvadlo, na WC je splachovací keramický záchod. Kuchyně je vybavena kombinovaným sporákem. Na domě je instalován bleskosvod.

**Stavebně technický stav:** Podle dostupných informací byla původní část domu vystavěna již kolem roku 1913. V roce 1926 byla přistavena druhá část. První zásadní rekonstrukce domu proběhla začátkem osmdesátých let minulého století a zahrnovala částečnou výměnu podlah (na chodbě, v ložnici, v kuchyni, v koupelně a na WC), výměnu rozvodů vody, kanalizace, el. energie a vytápění. Osazeny byly i nové radiátory, hygienická zařízení a vnitřní dveře. Druhá velká rekonstrukce probíhala v letech 2005 a 2006. V tomto období bylo provedeno zateplení s novou fasádou, osazena byla nová okna a vstupní dveře, vyměněna byla střešní krytina, instalovány byly nové klempířské konstrukce a bleskosvod. Nově byla položena podlaha ve zbylých místnostech a instalován byl ohříváč vody. Stavebně technický stav domu je dobrý, odpovídá stáří a provedeným úpravám.

**Užitná plocha:** Chodba 9,99 m<sup>2</sup>, dětský pokoj 19,11 m<sup>2</sup>, ložnice 10,88 m<sup>2</sup>, úložný prostor 1,75 m<sup>2</sup>, kuchyně 14,27 m<sup>2</sup>, koupelna s WC 4,94 m<sup>2</sup>, obývací pokoj 25,48 m<sup>2</sup>. Celkem 86 m<sup>2</sup>.

### ***Popis vedlejší stavby***

Vedlejší stavbou je objekt chlévů, které byly vystaveny v roce 1934. Stavba má obdélníkový půdorys, rozměry 6,50 × 2,55 m. Jedná se zděný objekt s pultovou střechou se střešní keramickou taškou a s klempířskými konstrukcemi. Stavba je z venku omítnuta, s obklady v úrovni soklu, vnitřní omítky jsou vápenné, podlahy jsou betonové. Vedlejší stavba je dále vybavena dveřmi a okny.

### ***Popis venkovních úprav***

Příslušenství rodinného domu dále tvoří venkovní úpravy – oplocení, předložená schodiště, zpevněné plochy a sušáky.

### ***Popis trvalých porostů***

K datu ocenění jsou na předmětných pozemcích trvalé porosty, jedná se o ovocné stromy (hrušně, meruňky, jabloně, višně a broskvoně) a jehličnaté stromy (smrky a zeravy).

## 5 VLASTNÍ ŘEŠENÍ

Úvodní část této kapitoly je věnována popisu situace na realitním trhu v městě Břeclavi, se zaměřením na prodej rodinných domů. Dále je provedeno určení ceny obvyklé a zjištěné. V závěru této kapitoly jsou vymezeny rozhodující vlivy na obvyklou cenu rodinných domů v Břeclavi.

### 5.1 ANALÝZA TRHU V BŘECLAVI

Na základě dlouhodobého průzkumu realitního trhu na serveru Sreality.cz a na serveru cuzk.cz je provedena analýza trhu, tj. popsána situace na realitním trhu s prodeji rodinných domů ve čtyřech oblastech a následně je provedeno celkové hodnocení.

Pro porozumění situace na realitním trhu s rodinnými domy v Břeclavi jsou však nejprve uvedeny stručné informace o všech nabízených komoditách dle realitního serveru Sreality.cz v dubnu roku 2019, a to jak k prodeji, tak k pronájmu.

#### 5.1.1 Obecně situace na trhu podle dat z realitního serveru

##### *Byty – prodej a pronájem*

Nabídek bytů k prodeji je výrazně více než rodinných domů, kolem 50 denně, i přesto, že ze Sčítání lidu, domů a bytů vyplývá, že v bytech a v rodinných domech bydlí téměř stejné množství obyvatel Břeclavi. Přibližně polovina nabízených bytů je situována v Břeclavi centru, jedna čtvrtina v Poštorné a v Charvatské Nové Vsi a druhá čtvrtina ve Staré Břeclavi. V Charvatské Nové Vsi při hranici s Poštornou se nachází sídliště Na Valtické. Jedná se o panelové bytové domy s výtahy, byty v nich situované ve vyšších podlažích, ve velmi dobrém stavu, dispozice 3+1, cca 70 m<sup>2</sup>, s balkonem, tvoří značnou část inzerátů a nabízejí se za jednotkové ceny kolem 25 800,- Kč/m<sup>2</sup> v případě osobního vlastnictví, zatímco kolem 22 600,- Kč/m<sup>2</sup> při vlastnictví družstevním. V centru Břeclavi se byty obdobných parametrů v osobním vlastnictví nabízejí za vyšší částky, kolem 34 000,- Kč/m<sup>2</sup>, a to nejen v panelových domech, ale i ve zděných. Ve Staré Břeclavi se cena obdobných bytů pohybuje kolem 32 000,- Kč/m<sup>2</sup>, avšak počet inzerátů je zde nejmenší. Větší skupina nabízených bytů se nachází v developerském projektu LakeTower. Jedná se o zrekonstruovanou původně administrativní budovu ze 70. let minulého století (masivní železobetonový skelet) s 61 byty ve vyšším standardu bydlení nacházející se na rozsáhlém pozemku u budovy společnosti Otis, a.s. mezi Starou Břeclaví a centrem Břeclavi. Jednotková cena bytů 3+kk o výměře kolem 80 m<sup>2</sup> ve 3.NP v této budově se pohybuje kolem 32 650,- Kč/m<sup>2</sup> a v 6.NP nebo 7.NP kolem 33 450,- Kč/m<sup>2</sup>. Další rekonstrukcí původně administrativní budovy v ulici U Stadionu vznikne 23 nových bytů. Nové byty dispozice 1+kk až 3+kk jsou plánovány také na ulici Břetislavova v pětipodlažním bytovém komplexu. Ve Staré Břeclavi na ulici Lidická má být místo Kuglerova mlýna vybudován 4 podlažní bytový dům s 35 byty, přičemž všechny byty 1+kk

a 2+kk jsou již rezervované, k nabídce jsou pouze byty 3+kk. Poptávka po bytech v Břeclavi převyšuje nabídku, zájem je zejména o malé byty, byty s pěti a více místnostmi se téměř nenabízejí.

K pronájmu se v Břeclavi nabízí přibližně pětikrát méně bytů než k prodeji. Většina se nachází přímo v Břeclavi a mají maximálně tři místnosti. Jedná se o byty v dobrém nebo velmi dobrém stavu, případně po rekonstrukci, ve zděných budovách, ale i o novostavby ve skeletovém domě. Měsíční nájemné pro byt o velikosti cca 50 m<sup>2</sup> se pohybuje kolem 10 000,- Kč.

#### ***Komerční objekty – prodej a pronájem***

V současné době se nabízejí v Břeclavi i komerční objekty, za jednotkové ceny od cca 15 000,- do 30 000,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy, u většiny však není cena uvedena. Jedná se o restaurace, obchodní domy, administrativní budovu, ubytovací zařízení i kulturní dům přímo v centru Břeclavi. Překvapivě v Charvatské Nové Vsi se nacházejí rovnou 3 ze 4 nabízených restaurací.

Komerčních objektů k pronájmu je třikrát více než k prodeji. Převážně se jedná o kanceláře a obchodní prostory.

#### ***Pozemky – prodej***

Zahrady v zahrádkářských koloniích (v Břeclavi centru – Nad Splavem a Na Širokých, ve Staré Břeclavi – Nivečky, v Poštorné – Velké Zátolce) s rekreačními či zahrádkářskými chatami, se nabízejí od 600,- do 1 200,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku. Zahrady v samotné Břeclavi jsou dražší, avšak výše se odvíjí zejména od velikosti staveb. Cena zahrad bez chat je výrazně nižší.

Pozemky pro rezidenční výstavbu se nabízejí v Břeclavi pouze 3, jeden ve Staré Břeclavi za 1 600,- Kč/m<sup>2</sup> a dva v Charvatské Nové Vsi za částky 1 400,- Kč/m<sup>2</sup> a 830,- Kč/m<sup>2</sup>. V Charvatské Nové Vsi se nabízí i jeden pozemek pro komerční výstavbu za 980,- Kč/m<sup>2</sup>, jeden les za 135,- Kč/m<sup>2</sup> a také se zde nabízí vinice k pronájmu.

Zemědělské pozemky (pole, příp. louky) se na území města Břeclavi nabízejí za částky od 25,- do 50,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### ***Garáže – prodej a pronájem***

Garáž na prodej se v současné době nabízí pouze jedna, přímo v centru za 175 000,- Kč. K pronájmu jsou nabízeny dvě, taktéž přímo v Břeclavi centru, za 1 500,- a 2 000,- Kč/měsíc.

#### ***Ostatní segmenty realitního trhu***

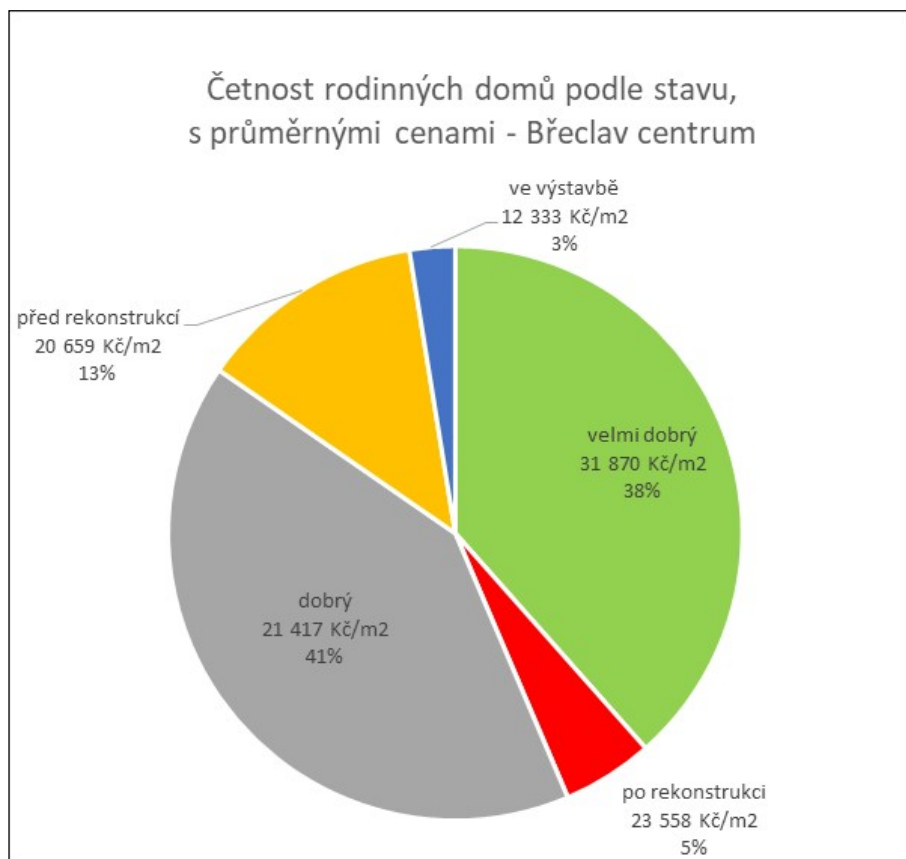
Nabídky k dalším segmentům břeclavského realitního trhu nebyly dohledány, což může být způsobeno tím, že se s nimi neobchoduje nebo že nejsou nabízeny na veřejných realitních serverech. Jedná se např. o výrobní objekty.

### 5.1.2 Situace na trhu s rodinnými domy v Břeclavi centru

Za celé sledované období se pro Břeclav centrum objevilo celkem 48 inzerátů s 39 rodinnými domy. Dva domy se nepodařilo zidentifikovat a u jiných dvou domů nebyla zjištěna nabídková cena. Mapa s vyznačenými inzerovanými a prodanými rodinnými domy tvoří přílohu č. 4 této práce.

Konečné nabídkové ceny rodinných domů v Břeclavi centru se pohybují od 1 490 000,- Kč (14 900,- Kč/m<sup>2</sup>) do 14 000 000,- Kč (46 667,- Kč/m<sup>2</sup>). Nejlevnější dům (v příloze č. 4 této diplomové práce označený č. 3) se nachází na ulici Krátká a je před rekonstrukcí. Nejnížší jednotkovou cenu, tj. 12 333,- Kč/m<sup>2</sup> má však jiný dům. Jedná se o rozestavěnou stavbu v ulici Fibichova (v příloze č. 4 této diplomové práce označený č. 8). Nejdražší je rodinný dům na náměstí T. G. Masaryka v úplném centru, jehož prostory jsou z části i komerčně využívány (v příloze č. 4 této diplomové práce označený č. 22). Nejvyšší jednotkovou cenu, tj. 49 548,- Kč/m<sup>2</sup> má také jiný dům, a sice luxusní rodinný dům na ulici Fibichova (v příloze č. 4 této diplomové práce označený č. 6).

Z následujícího grafu je zřejmá četnost rodinných domů v Břeclavi centru při členění podle stavebně technického stavu a odpovídající průměrné jednotkové ceny.



Graf č. 3 – Četnost rodinných domů podle stavu – Břeclav centrum [vlastní]

Podle dat ze serveru cuzk.cz bylo prodáno ve sledovaném období 23 domů z celkových 39. Poslední den průzkumu bylo zveřejněno 10 inzerátů s 9 rodinnými domy. Nejkratší dobu byl inzerován



dům na ulici Hrnčířská (v příloze č. 4 této diplomové práce označený č. 21), pouze 20 dnů. Pak došlo ke stažení inzerátu a o 3,5 měsíce později byl proveden vklad na katastru nemovitostí. Nejdelší dobu se nabízel již výše zmíněný luxusní dům v ulici Fibichova (v příloze č. 4 této diplomové práce označený č. 6). Jednalo se o 468 dnů a stejně nedošlo k jeho prodeji. I další dva luxusní domy (v příloze č. 4 této diplomové práce označený č. 5 a 27) se nabízely přibližně rok a bez prodeje.

Průměrná konečná nabídková jednotková cena domů činí 25 140,- Kč/m<sup>2</sup>. V její výši se odráží zejména nabízené luxusní rodinné domy. Při použití Grubbsova testu na jednotkové ceny domů však nebyla vyloučena žádná hodnota (viz elektronická příloha č. 14 této diplomové práce).

Největší pokles nabídkové ceny postihl dům na ulici Čechova (v příloze č. 4 této diplomové práce označený č. 17), jednalo se o trojí snížení, z původních 4 900 000,- Kč na 3 400 000,- Kč, tj. celkem o 31 %. Konečná inzerovaná cena je také cenou kupní. U dalších 8 domů došlo ve sledovaném období taktéž k poklesu ceny, v průměru o 11 %. U čtyř domů došlo ke vzrůstu ceny a to o 4 až 9 %. Z toho ve třech případech došlo k navýšení ceny domu po té, co byl inzerát nějakou dobu stažený z realitního serveru. Celkově průměrné snížení z počáteční nabídkové ceny na konečnou činí 3 %.

V centru převažují řadové rodinné domy (pouze šest je samostatně stojících), nejčastěji jsou v dobrém nebo velmi dobrém stavu (jen jeden dům je rozestavěný, pět je před rekonstrukcí a dva jsou po rekonstrukci). Sedm domů je dispozice 2+1, všechny ostatní jsou větší. Z nabízených rodinných domů lze vyčlenit dvě výrazné skupiny. Jednu tvoří domy severně od železničního Vídeňského mostu nad řekou Dyjí (v příloze č. 4 této diplomové práce označený č. 2, 4, 7, 17, 19, 29, 30, 31, 35 a 36). Druhou pak domy severovýchodně od základní školy Slovacká (v příloze č. 4 této diplomové práce označený č. 1, 3, 10, 15, 16, 18, 21, 25 a 38). Ostatní nabízené domy jsou značně rozlišných parametrů a jsou různě roztrženy po Břeclavi.

Všechny domy v první skupině jsou zděné, řadové, převážně podsklepené, se dvěma obytnými podlažími (dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní a podkroví nebo jedno nadzemní a suterén), v dobrém nebo velmi dobrém stavu. Lze předpokládat jejich obdobné stáří. Pozemky nabývají výměr od 157 do 420 m<sup>2</sup>. Polovina domů je vybavena garážemi. Nabídkové ceny domů se zde pohybují od 2 400 000,-Kč (16 000,- Kč/m<sup>2</sup>, u rodinného domu v příloze č. 4 této diplomové práce označeného č. 31) do 4 457 000,- Kč (31 610,- Kč/m<sup>2</sup>, u rodinného domu v příloze č. 4 této diplomové práce označeného č. 2) a odvíjí od velikosti domů a jejich stavebně technického stavu. Pět z těchto deseti domů je prodáno, dva se neprodaly (v příloze č. 4 této diplomové práce označený č. 2 a 35), ale inzeráty byly staženy (průměrná doba jejich inzerování byla 109 dnů), tři domy jsou k poslednímu dni sledovaného období stále nabízeny (v příloze č. 4 této diplomové práce označený č. 29, 31 a 36). Průměrná jednotková cena u těchto domů činí 24 833,- Kč/m<sup>2</sup>. Což je jen o přibližně 1 % méně než průměr za Břeclav centrum. Tato lokalita je velmi žádaná pro rodinné bydlení s ohledem na blízkost občanské vybavenosti, ale i klid, který nabízí.

Všech devět rodinných domů v druhé skupině je zděných, řadových, podsklepených, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. Některé mají zbudováno podkroví, u jiných tato možnost

rozvoje stavby přichází v úvahu. Lze předpokládat jejich obdobné stáří. Pozemky nabývají výměr od 100 do 184 m<sup>2</sup>. U třech domů tvoří část podzemního podlaží garáž. Nejnižší nabídkovou cenu 1 490 000,- Kč (14 900,- Kč/m<sup>2</sup>) má dům v ulici Krátká (v příloze č. 4 této diplomové práce označený č. 3) a nejvyšší nabídkovou cenu 3 790 000,- Kč (23 987,- Kč/m<sup>2</sup>) má dům na ulici Riegrova (v příloze č. 4 této diplomové práce označený č. 10). Oba dva jsou velmi podobných parametrů, včetně dispozice 4+1, pouze jeden je před rekonstrukcí a druhý je již po ní. Výše nabídkových cen se odvíjí od stavebně technického stavu domů a skutečnosti, zda je již vybudováno podkroví. Osm z těchto domů je již prodáno, ten devátý je k poslednímu dni sledovaného období ještě nabízen (v příloze č. 4 této diplomové práce označený č. 38). Průměrná doba jejich inzerování byla 114 dnů, nejkratší doba byla necelý měsíc (u domu v příloze č. 4 této diplomové práce označeného č. 21) a nejdelší skoro rok, přičemž cena tohoto domu byla v průběhu 3× snížena, 1× zvýšena a pak ještě 3× snížena (v příloze č. 4 této diplomové práce označený č. 16). Průměrná jednotková cena u těchto rodinných domů činí 20 009,- Kč/m<sup>2</sup>. Což je výrazně méně než průměr za celou Břeclav a to přibližně o 20 %. Důvodem je jistě přítomnost konfliktních osob v jejich těsné blízkosti.

Na serveru cuzk.cz bylo zjištěno, že v centru byly ve sledovaném období uskutečněny další prodeje rodinných domů, k těm však nebyly dohledány inzeráty.

V centru města poptávka po rodinných domech převyšuje nabídku. Zájem je zejména o menší, standardně vybavené a hned užitelné domy v klidných lokalitách. Těchto se na realitních serverech moc neobjevuje a v případě, že ano, poměrně rychle se najde zájemce. Dlouho se nabízejí domy před rekonstrukcí. Těžké je i najít zájemce o luxusní, velké a drahé objekty.

### **5.1.3 Situace na trhu s rodinnými domy ve Staré Břeclavi**

Za celé sledované období se pro Starou Břeclav objevilo celkem 42 inzerátů s 33 rodinnými domy. Všechny domy se podařilo zidentifikovat. U dvou rodinných domů nebyla zjištěna nabídková cena. Mapa s vyznačenými inzerovanými a prodanými rodinnými domy tvoří přílohu č. 5 této diplomové práce.

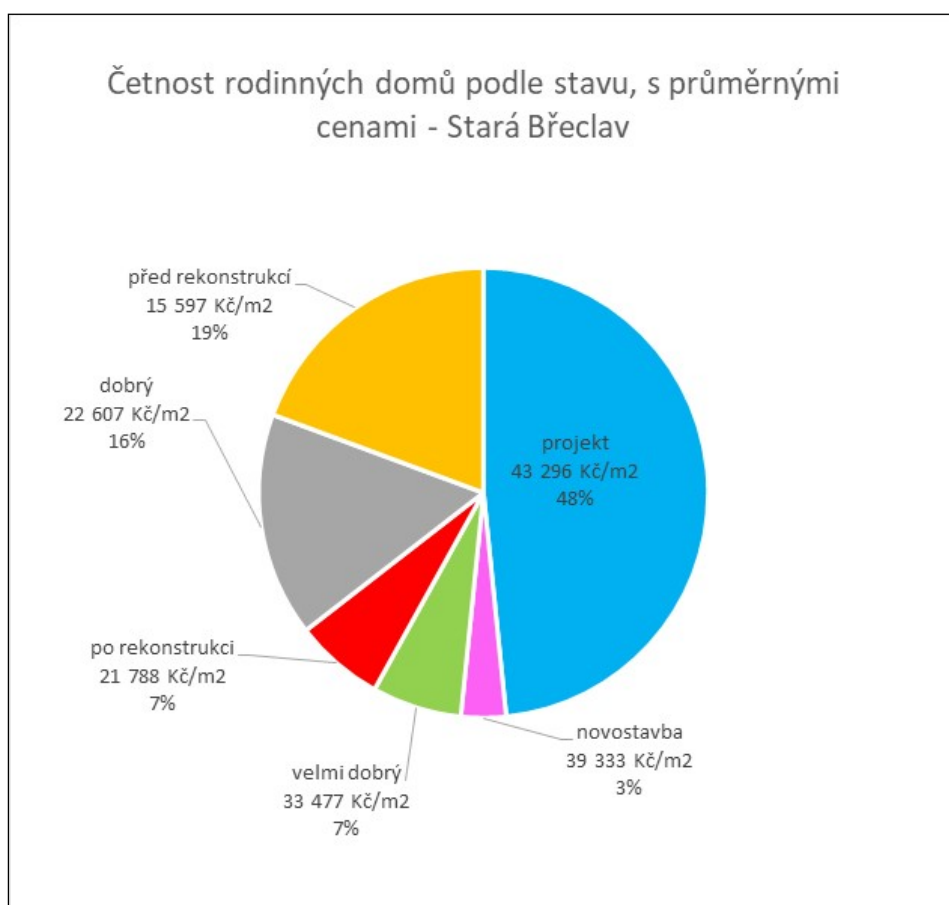
Konečné nabídkové ceny rodinných domů ve Staré Břeclavi se pohybují od 1 050 000,- Kč (8 750,- Kč/m<sup>2</sup>) do 6 500 000,- Kč (23 214,- Kč/m<sup>2</sup>). Nejlevnější dům (v příloze č. 5 této diplomové práce označený č. 14) se nachází na ulici Mánesova a je před rekonstrukcí. Nejdražší a zároveň i největší je objekt na ulici Hřbitovní (v příloze č. 5 této diplomové práce označený č. 19). V podstatě se však jedná o dva rodinné domy na stejné adrese, přičemž jeden může být užíván jako penzion. Nejvyšší jednotkovou cenu, tj. 50 750,- Kč/m<sup>2</sup> má jiný rodinný dům, a sice projekt samostatně stojící energeticky úsporné dřevostavby na ulici Říční (v příloze č. 5 této diplomové práce označený č. 31).

Podle dat ze serveru cuzk.cz bylo prodáno ve sledovaném období 14 domů z celkových 33. Poslední den průzkumu bylo zveřejněno 12 rodinných domů ve 12 inzerátech. Nejkratší dobu byl inzerován výše zmíněný nejlevnější dům na ulici Mánesova (v příloze č. 5 této diplomové práce označený č. 14), pouhých 7 dnů. Pak došlo ke stažení inzerátu a o 3,5 měsíce později byl proveden

vkład na katastru nemovitostí. Nejdelší dobu se nabízel dům na ulici Gen. Šimka (v příloze č. 5 této diplomové práce označený č. 3). Jednalo se o minimálně 504 dnů (dům byl nabízen již před začátkem průzkumu) a stejně nedošlo k jeho prodeji. U tohoto domu nebyla ani zjištěna nabídková cena, jelikož majitelé čekají na nejvyšší nabídku od poptávajících. Minimálně stejně dlouhou dobu se nabízejí i dva projekty dřevostaveb na ulici Říční (v příloze č. 5 této diplomové práce označený č. 8 a 10).

Průměrná konečná jednotková cena nabízených rodinných domů ve Staré Břeclavi činí 32 449,- Kč/m<sup>2</sup>. V její výši se odráží zejména nabídky projektů novostaveb. Při použití Grubbsova testu na jednotkové ceny domů však nebyla vyloučena žádná hodnota (viz elektronická příloha č. 14 této diplomové práce). Průměrná jednotková cena nabízených projektů činí 43 296,- Kč/m<sup>2</sup>, zatímco pro ostatní domy vychází průměrná cena jen 22 280,- Kč/m<sup>2</sup>.

Z následujícího grafu je zřejmá četnost rodinných domů ve Staré Břeclavi při členění podle stavebně technického stavu a odpovídající průměrné jednotkové ceny.



*Graf č. 4 – Četnost rodinných domů podle stavu – Stará Břeclav [vlastní]*

Ve Staré Břeclavi téměř polovinu nabízených rodinných domů, tj. 15 domů, tvoří projekty. Jedná se o plánovanou výstavbu energeticky úsporných dřevostaveb na ulici Říční v lokalitě zvané Šustárky a o zděné nízkoenergetické rodinné domy v rámci projektu Na Pěšině. Rozsah je zřejmý z následujících obrázků.



Obr. č. 2 – Situace k výstavbě na ulici Říční [30]



Obr. č. 3 – Vizualizace projektu Na Pěšině [30]

Pouze u 3 rodinných domů došlo v průběhu sledovaného období k poklesu nabídkové ceny. Ten největší postihl dům na ulici Sušilova (v příloze č. 5 této diplomové práce označený č. 18), jednalo se o trojí snížení, z původních 3 200 000,- Kč na 2 650 000,- Kč, tj. celkem o 17 %. Konečná inzerovaná cena je také cenou kupní. U 5 domů došlo ke vzrůstu ceny a to o 2 až 9 %, z toho ve čtyřech se jednalo o projekty rodinných domů. Celkově průměrné snížení z počáteční nabídkové ceny na konečnou činí jen čtvrtinu procenta.

Na serveru cuzk.cz bylo zjištěno, že ve Staré Břeclavi byly ve sledovaném období uskutečněny další prodeje rodinných domů, k těm však nebyly dohledány inzeráty.

I ve Staré Břeclavi poptávka po rodinných domech převyšuje nabídku. Mezi inzeráty převažují projekty rodinných domů, které se nabízejí dlouhou dobu, a není o ně zájem. Žádané jsou zejména menší domy v dobrém stavu.

#### **5.1.4 Situace na trhu s rodinnými domy v Poštorné**

Za celé sledované období se pro Poštornou objevilo celkem 47 inzerátů s 32 rodinnými domy. Čtyři domy se zde nepodařilo zidentifikovat a u jednoho domu nebyla zjištěna nabídková cena. Mapa s vyznačenými inzerovanými a prodanými rodinnými domy tvoří přílohu č. 6 této diplomové práce.

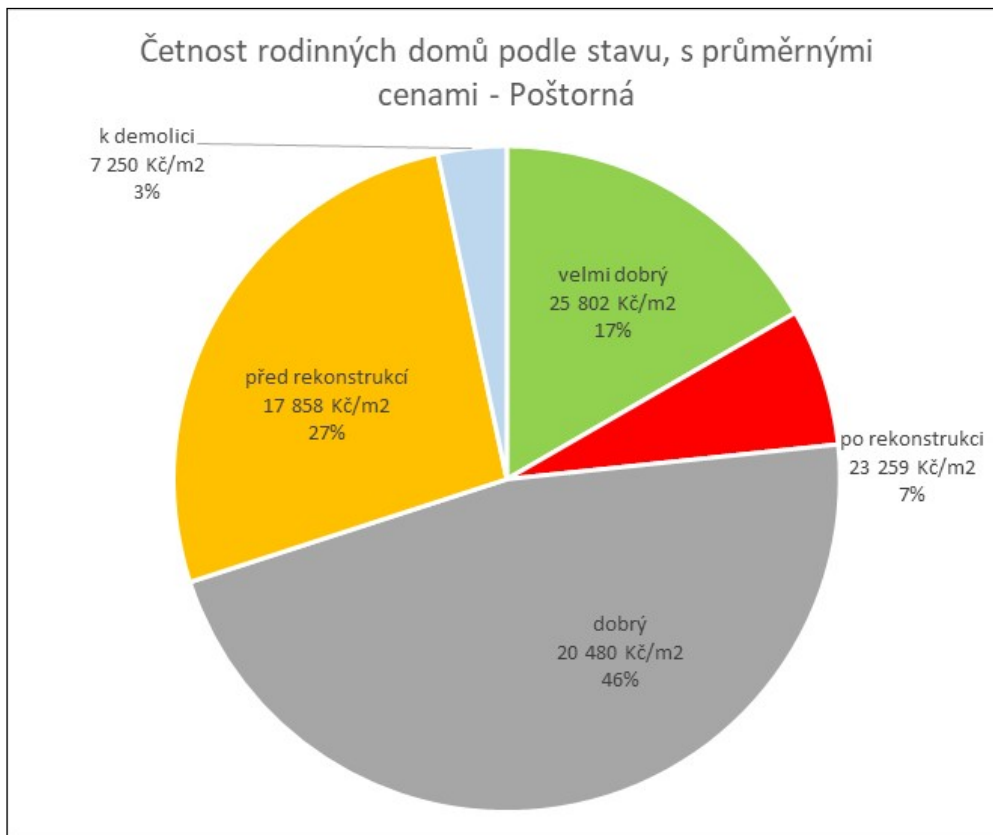
Konečné nabídkové ceny domů v Poštorné se pohybují od 290 000,- Kč (7 250,- Kč/m<sup>2</sup>) do 4 000 000,- Kč (22 222,- Kč/m<sup>2</sup>). Nejlevnější dům (v příloze č. 6 této diplomové práce označený č. 32) se nachází na ulici Dyjová a je určený k demolici. Nejdražší je objekt na ulici Hraniční (v příloze č. 6 této diplomové práce označený č. 15). Byť se dle katastru nemovitostí jedná o objekt k bydlení, byla tato stavba užívána jako herna s barem a kanceláři. Budova byla vystavena teprve před 17 lety. Nejvyšší jednotkovou cenu, tj. 50 000,- Kč/m<sup>2</sup>, má jiný dům, a sice malý rohový dům na ulici Sadová (v příloze č. 6 této diplomové práce označený č. 26).

Podle dat ze serveru cuzk.cz bylo prodáno ve sledovaném období 18 domů z celkových 32. Poslední den průzkumu bylo zveřejněno 9 inzerátů s 5 rodinnými domy. Nejkratší dobu byl inzerován dům na ulici Hlavní (v příloze č. 6 této diplomové práce označený č. 24), pouhé 3 dny. Pak došlo ke stažení inzerátu a o 3 měsíce později byl proveden vklad na katastru nemovitostí. Nejdelší dobu, tj. od polovina března roku 2018 až do konce sledovaného období, se nabízel dům na ulici Julia Fučíka (v příloze č. 6 této diplomové práce označený č. 3). Od konce července 2018 až do konce sledovaného období se nabízí rodinný dům na ulici Osvobození (v příloze č. 5 této diplomové práce označený č. 23). Za tu dobu byl inzerován celkem 7 realitními kanceláři.

Průměrná konečná jednotková cena nabízených domů v Poštorné činí 21 366,- Kč/m<sup>2</sup>. Při použití Grubbsova testu na jednotkové ceny domů byla vyloučena nejvyšší jednotková cena náležící výše zmiňovanému domu na ulici Sadová (viz elektronická příloha č. 14 této diplomové práce). U nově vzniklé databáze vychází průměrná jednotková cena 20 412,- Kč/m<sup>2</sup>.



Z následujícího grafu je zřejmá četnost rodinných domů v Poštorné při členění podle stavebně technického stavu a odpovídající průměrné jednotkové ceny.



*Graf č. 5 – Četnost rodinných domů podle stavu – Poštorná [vlastní]*

U poloviny domů došlo v průběhu sledovaného období k poklesu nabídkové ceny a to v průměru o 16 %. Ten největší postihl dům na ulici Julia Fučíka (v příloze č. 6 této diplomové práce označený č. 18), jednalo se o dvojí snížení, z původních 890 000,- Kč na 590 000,- Kč, tj. celkem o 34 %. K prodeji tohoto domu došlo poté, co byl již delší dobu inzerován bez nabídkové ceny. Pouze 5 dnů byl rozdíl u tohoto domu mezi posledním dnem inzerování a dnem vkladu na katastr nemovitostí. U jednoho domu (v příloze č. 6 této diplomové práce označený č. 19) došlo k navýšení nabídkové ceny a to o 39 %. Celkově průměrné snížení z počáteční nabídkové ceny na konečnou cenu činí 8 %.

Na serveru czuk.cz bylo zjištěno, že v Poštorné byly ve sledovaném období uskutečněny další prodeje rodinných domů, k těm však nebyly dohledány inzeráty.

Také v Poštorné poptávka po rodinných domech převyšuje nabídku. Mezi stávajícími inzeráty je velké množství domů před rekonstrukcí, zejména při ulici Dyjová, a není o ně příliš velký zájem.

### 5.1.5 Situace na trhu s rodinnými domy v Charvatské Nové Vsi

Byť se v Charvatské Nové Vsi nachází nejvíce pozemků pro novou výstavbu, rodinných domů k prodeji se zde nabízí velmi málo. Za celé sledované období se objevilo pouze 7 inzerátů (7 rodinných domů), všechny se podařilo zidentifikovat. Katastrální mapa s vyznačenými inzerovanými a prodanými domy tvoří přílohu č. 7 této diplomové práce.

S ohledem na malé množství vzorků nelze stanovit žádná závazná pravidla pro trh v této lokalitě. Jisté závěry však odvodit lze.

Konečné nabídkové ceny těchto rodinných domů se pohybují od 488 000,- Kč (5 755,- Kč/m<sup>2</sup>) do 3 399 000,- Kč (38 625,- Kč/m<sup>2</sup>). Nejlevnější dům se nachází v ulici Chaloupky (v příloze č. 7 této diplomové práce označený č. 4) a je určený k demolici. Nejdražším je projekt domu na klíč v Habrové Seči (v příloze č. 7 této diplomové práce označený č. 3). Ostatní domy jsou řadové, v dobrém stavu nebo před rekonstrukcí, s jedním nebo dvěma nadzemními podlažími, o různých dispozicích s užitnou plochou od 80 do 200 m<sup>2</sup> a s výměrou pozemků od 188 do 416 m<sup>2</sup>.

Podle dat ze serveru cuzk.cz byly 4 domy prodány. Z průzkumu vyplývá, že u třech prodaných rodinných domů stačilo pouze několik dnů inzerování. Za nejkratší dobu (13 dnů) byl prodán ten nejlevnější dům (v příloze č. 7 této diplomové práce označený č. 4). U domu, který se nachází na ulici Wolkerova (v příloze č. 7 této diplomové práce označený č. 1), byla nabídka zveřejněna více než tři čtvrtě roku, přičemž k prodeji došlo až po čtvrtém snížení ceny (celkem o 16 %).

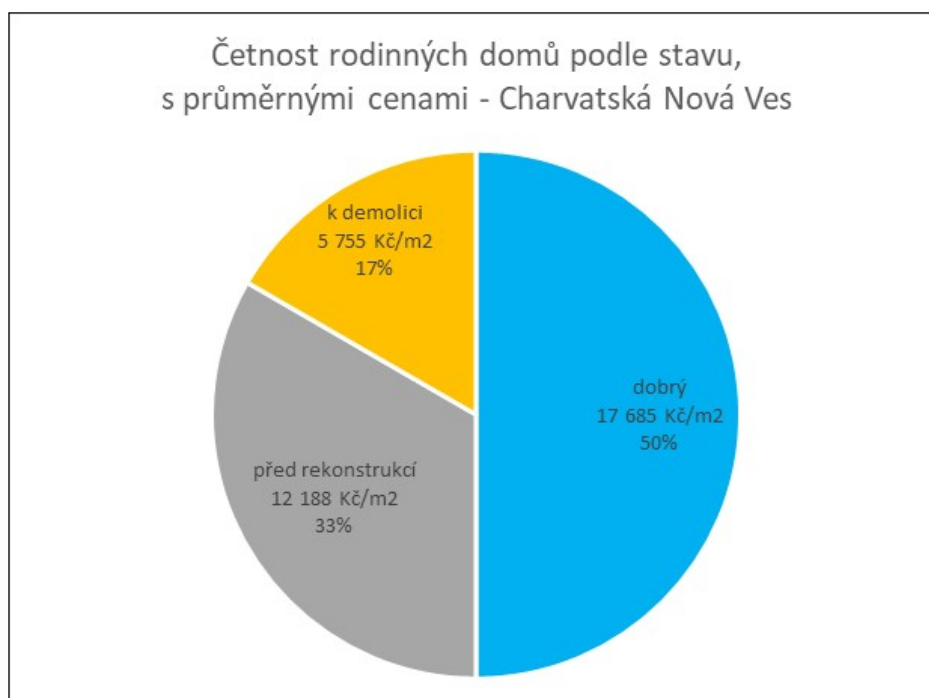
Dům s nejvyšší cenou – projekt rodinného domu v Habrové Seči (v příloze č. 7 této diplomové práce označený č. 3) se nabízel více než rok, celou dobu za stejnou částku a prodán nebyl. K prodeji však nedošlo ani u domu na ulici A. Kuběny (v příloze č. 7 této diplomové práce označený č. 2), který byl nabízen asi tři čtvrtě roku, i přesto, že jeho cena byla 3× snížena (celkem o 9 %). Jeden inzerát s rodinným domem na ulici Lednická byl stažen bez prodeje již po měsíci (v přílohách označený č. 5).

Průměrné snížení z počáteční nabídkové ceny na konečnou činí v Charvatské Nové Vsi 4 %.

Průměrná jednotková cena činí 17 401,- Kč/m<sup>2</sup>. Při použití Grubbsova testu (viz elektronická příloha č. 14 této diplomové práce) je vyloučena nejvyšší hodnota, tj. z databáze je odstraněn projekt domu na klíč, a průměrná jednotková cena tak činí 13 864,- Kč/m<sup>2</sup>. Byť to nevyplývá ze samotného testu za extrém lze považovat i dům k demolici, po jeho odstranění průměrná jednotková cena u zbylých 5 (ne zásadně odlišných) rodinných domů situovaných v různých částech Charvatské Nové Vsi činí 15 486,- Kč/m<sup>2</sup>.

Na serveru cuzk.cz bylo zjištěno, že v Charvatské Nové Vsi byly ve sledovaném období uskutečněny další 3 prodeje rodinných domů, k těm však nebyly dohledány inzeráty.

Z následujícího grafu je zřejmá četnost rodinných domů v Charvatské Nové Vsi při členění podle stavebně technického stavu a odpovídající průměrné jednotkové ceny.



*Graf č. 6 – Četnost rodinných domů podle stavu – Charvatská Nová Ves [vlastní]*

V posledních letech byl v Charvatské Nové Vsi vystavěn nemalý počet rodinných domů, např. na ulici Palackého nebo Na Špitálce. Tato lokalita je velmi žádaná pro rezidenční bydlení, avšak tento trend nebyl ve sledovaném období potvrzen.

### 5.1.6 Shrnutí situace na trhu s rodinnými domy v Břeclavi

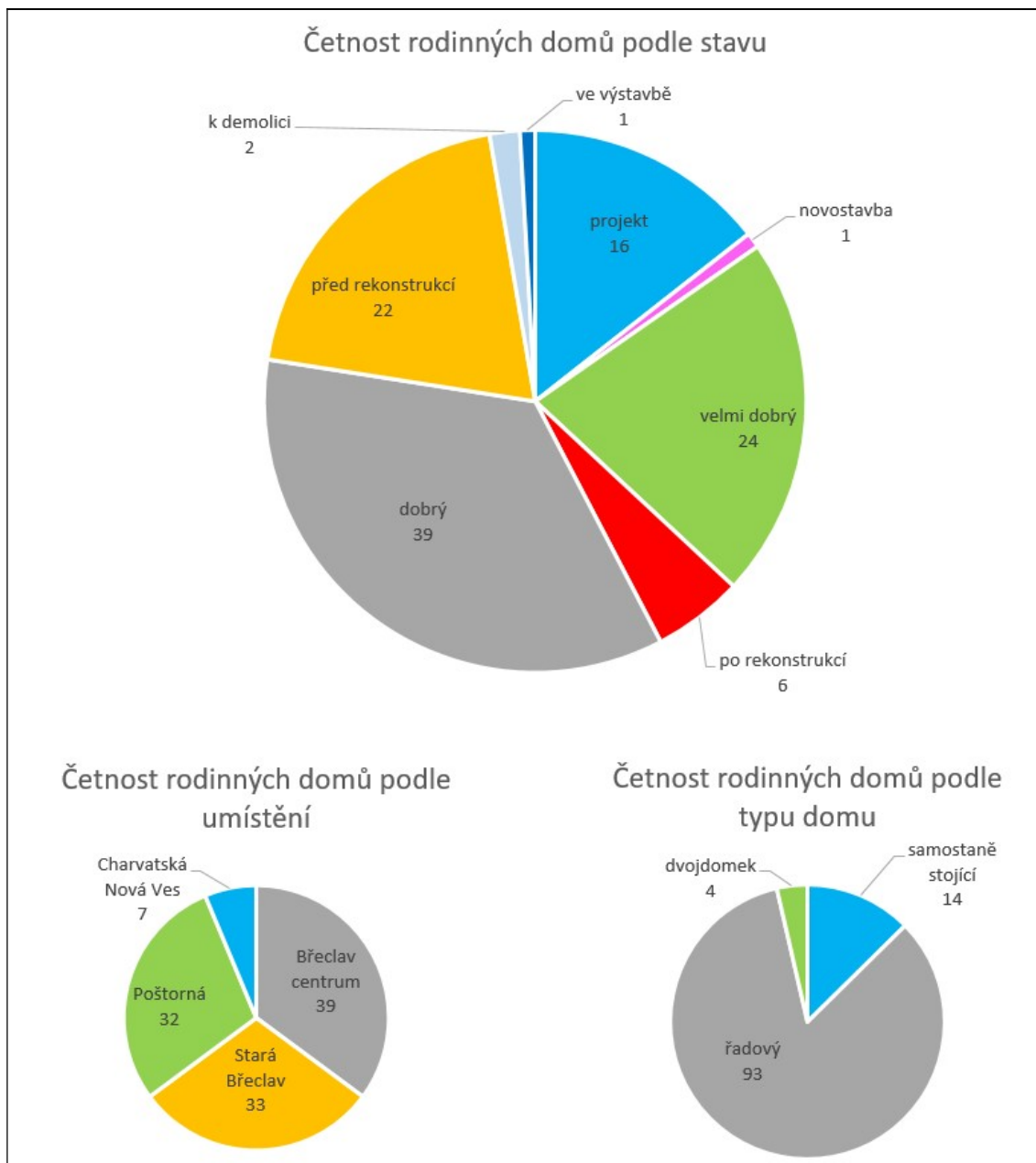
Shrnutí výše popsaných informací o jednotkových cenách rodinných domů v jednotlivých částech Břeclavi podává následující tabulka. Doplněny jsou zde také hodnoty pro Břeclav jako celek. Výrazný extrém v průměrných cenách tvoří Stará Břeclav. Toto je způsobeno tím, že polovinu domů tvoří projekty rodinných domů. Pro odstranění zkreslení jsou v posledním sloupci tabulky uvedeny průměrné ceny po vyloučení projektů, ale i domů ve výstavbě a ve stavu k demolici. Z těchto hodnot je zřejmé, že nejvyšší jednotkové ceny náleží centru, následuje Stará Břeclav, pak Poštorná a nejnižší jsou v Charvatské Nové Vsi.

*Tab. č. 1 – Přehled jednotkových cen [vlastní]*

Oblast	Jednotkové ceny v Kč/m <sup>2</sup>			
	Průměrné	Minimální	Maximální	Úprava průměru
Břeclav jako celek	25 304	5 755	50 750	22 754
Břeclav centrum	25 140	12 333	49 548	25 496
Stará Břeclav	32 449	8 750	50 750	22 280
Poštorná	20 412	7 250	35 452	20 866
Charvatská Nová Ves	13 864	5 755	23 125	15 486



V následujícím grafu jsou znázorněny počty rodinných domů podle různých kritérií. Nejvíce jsou nabízeny řadové domy v Břeclavi centru v dobrém stavu.



Graf č. 7 – Četnost rodinných domů podle různých kritérií [vlastní]

Byť podle výsledků posledního Sčítání lidu, bytů a domů je poměr mezi samostatně stojícími a řadovými domy téměř vyrovnaný, tvoří samostatně stojící domy jen 14 % ze všech inzerovaných domů. Jejich jednotkové ceny jsou výrazně vyšší, viz následující tabulka. Pouze v Poštorné vyšel pouze nepatrný rozdíl. Může to být způsobeno tím, že jsou zde nabízeny pouze dva samostatně stojící domy, což není vhodný počet pro statistické hodnocení. Ve výši jednotkové ceny u dvojdomků se promítá, že 3 z celkových 4 dvojdomků jsou projekty rodinných domů.

Tab. č. 2 – Přehled jednotkových cen podle typu domu [vlastní]

	<b>Průměrné jednotkové ceny v Kč/m<sup>2</sup> podle typu domu</b>		
Oblast	Samostatně stojící	Řadový	Dvojdoměk
Břeclav celek	30 350	23 628	41 998
Břeclav centrum	30 003	24 731	-
Stará Břeclav	40 631	28 853	41 998
Poštorná	20 694	20 392	-
Charvatská Nová Ves	-	13 864	-

Vliv stavu rodinného domu na nabídkové ceny je zřejmý z tabulky níže. Potvrzen byl obecný předpoklad, že čím je dům v lepším stavu, tím je vyšší jeho cena, a nejnižší cenu mají domy určené k demolici. Pro Břeclav jako celek i pro Břeclav centrum, Starou Břeclav a Poštornou vyšly vyšší ceny u domů ve velmi dobrém stavu než po rekonstrukci. Ve Staré Břeclavi dokonce vyšlo, že dům v dobrém stavu má vyšší cenu než dům po rekonstrukci. Toto je pravděpodobně způsobeno malým množstvím prvků pro dané kategorie.

Tab. č. 3 – Přehled jednotkových cen podle stavu domu [vlastní]

	<b>Průměrné jednotkové ceny v Kč/m<sup>2</sup> podle stavu domu</b>							
Oblast	Projekt	Novo-stavba	Velmi dobrý	Po rekonstrukci	Dobrý	Před rekonstrukcí	Ve výstavbě	K demolici
Břeclav celek	43 296	39 333	30 578	22 868	20 921	17 339	12 333	6 503
Břeclav centrum	-	-	31 870	23 558	21 417	20 659	12 333	-
Stará Břeclav	43 296	39 333	33 477	21 788	22 607	15 597	-	-
Poštorná	-	-	25 802	23 259	20 480	17 858	-	7 250
Charvatská Nová Ves	-	-	-	-	17 685	12 188	-	5 755

K těmto hodnotám je nutno doplnit, že se do nich promítají i další vlivy. Zejména vliv velikosti užitné plochy domu. Např. při rozčlenění nejpočetnějších skupin v Břeclavi centru a v Poštorné, tj. domy ve stavu dobrém, podle velikosti, vyplynou další poznatky.

Tab. č. 4 – Přehled jednotkových cen podle velikosti užitné plochy [vlastní]

	<b>Průměrné jednotkové ceny v Kč/m<sup>2</sup> domů v dobrém stavu, podle velikosti užitné plochy</b>		
Oblast	do 100 m <sup>2</sup>	100 až 150 m <sup>2</sup>	nad 150 m <sup>2</sup>
Břeclav centrum	24 344	20 219	19 090
Poštorná	19 425	24 574	16 561

V Břeclavi centru se potvrdilo obecné pravidlo, že menší dům má vyšší jednotkovou cenu. Avšak v Poštorné toto pravidlo nebylo dodrženo, opět to může plynout z malého množství prvků anebo výrazně zapůsobily další vlivy, např. velikost pozemků.

Pro úplnost ještě informace k pronájům rodinných domů v Břeclavi. Tyto se v průběhu průzkumu trhu vyskytovaly v inzerci zcela výjimečně.

## 5.2 OCENĚNÍ VYBRANÝCH RODINNÝCH DOMŮ

V souladu se zadáním je v práci určena cena obvyklá, a to na základě přímého porovnání s rodinnými domy obdobných parametrů, ale i cena zjištěná.

### 5.2.1 Cena obvyklá – rodinný dům č. 1 – lokalita Břeclav centrum

S ohledem na lokalitu, v níž se nachází oceňovaný rodinný dům, jsou pro přímé porovnání vybrány rodinné domy umístěné severně od železničního Vídeňského mostu nad řekou Dyjí (v kapitole 5.1.2 této diplomové práce jsou tyto domy zařazeny do první skupiny), viz následující tabulka. Další informace ke srovnávacím domům tvoří přílohu č. 8 této diplomové práce.

*Tab. č. 5 – Základní údaje o srovnávacích rodinných domech v Břeclavi centru [vlastní]*

Č.	Lokalita	Dispozice	Typ domu	Počet podlaží	Stav domu	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jiné
4	Národního odboje 827/7	4+1, 4+1	řadový	1NP, podkroví, sklep	dobrý	176	267	2 garáže
7	Fleischmannova 1421/14	5+kk	řadový (koncový)	2NP, sklep	velmi dobrý	155	420	garáž
17	Čechova 771/38	3+1, 4+1	řadový	1NP, suterén	po rekonstrukci	147	212	1 byt suterénní
29	Žerotínova 1222/13	2+kk, 2+1	řadový	1NP, suterén, podkroví	dobrý	160	157	1 byt suterénní
30	Nerudova 990/24	3+1, 4+1	řadový	2NP, sklep	před rekonstrukcí	146	176	garáž
31	Nerudova 1028/22	4+1	řadový (rohový)	2NP	dobrý	150	162	
35	Čechova 701/18	3+1	řadový	1NP, sklep	velmi dobrý	100	248	pergola

Pro srovnávací rodinné domy je užíváno označení znázorňující pořadí uveřejnění na realitním serveru, viz elektronická příloha č. 14 této diplomové práce. Pod stejným označením jsou domy zaznačeny i v mapě v příloze č. 4 této diplomové práce.

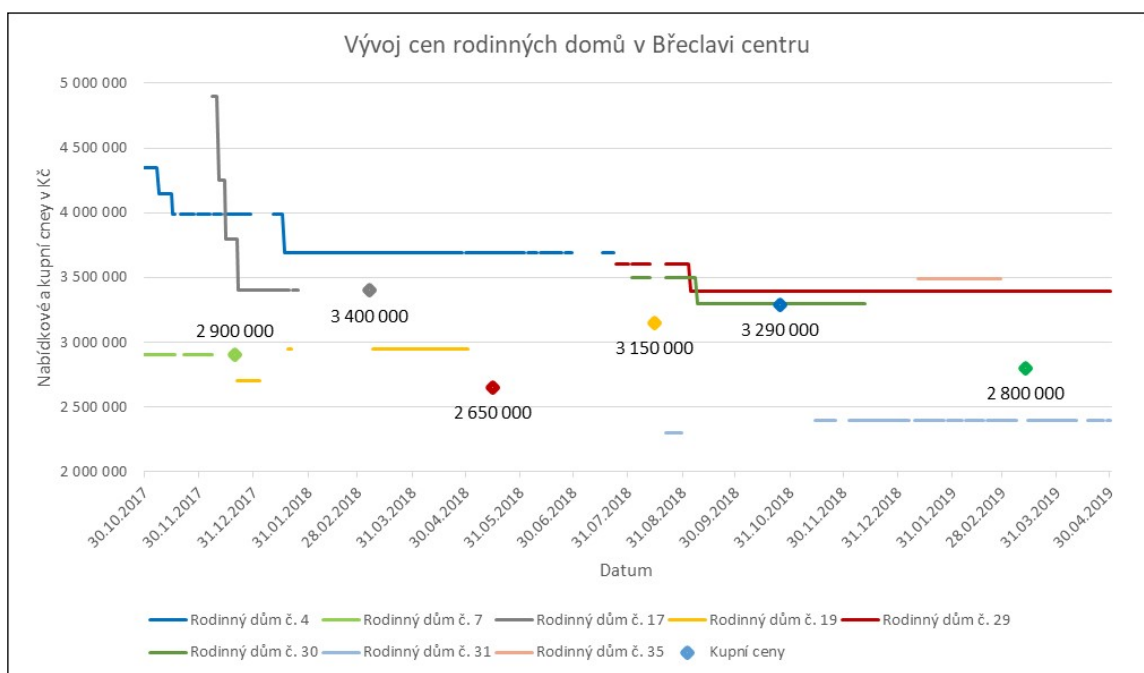
Z dlouhodobého průzkumu vyplynulo, že v Břeclavi centru pouze u 9 domů z 39 došlo během inzerování k poklesu nabídkové ceny, a to v průměru o 12 %. U čtyř domů došlo dokonce k navýšení ceny a u zbytku se cena nezměnila. Průměrné snížení činí jen 3 %. U rodinných domů ze sousedství

oceňovaného domu byly zjištěny i kupní ceny, v případě, že došlo k prodeji. Níže je patrný vývoj cen domů ze sousedství, včetně domu č. 19, který nakonec mezi srovnávací domy nebyl zařazen.

Tab. č. 6 – Vývoj cen rodinných domů v Břeclavi centru [vlastní]

Č.	Datum vložení inzerátu	Počáteční nabídková cena [Kč]	Datum zmizení inzerátu	Konečná nabídková cena [Kč]	Snížení č. 1 [%]	Počet dnů v inzerci	Datum provedení vkladu na KN	Kupní cena [Kč]	Snížení č. 2 [%]	Snížení č. 3 [%]
4	před 30.10.2017	4 350 000	23.07.2018	3 690 000	15	218	25.10.2018	3 290 000	24	11
7	před 30.10.2017	2 900 000	07.12.2017	2 900 000	0	35	20.12.2017	2 900 000	0	0
17	07.12.2017	4 900 000	25.01.2018	3 400 000	31	45	06.03.2018	3 400 000	31	0
29	24.07.2018	3 600 000	stále nabízen	3 390 000	6	267	-	-	-	-
30	02.08.2018	3 500 000	12.12.2018	3 300 000	6	124	13.03.2019	2 800 000	20	15
31	21.08.2018	2 300 000	stále nabízen	2 400 000	-4	152	-	-	-	-
35	11.01.2019	3 490 000	27.02.2019	3 490 000	0	48	-	-	-	-
19	21.12.2017	2 700 000	01.05.2018	2 950 000	-9	65	15.08.2018	3 150 000	-17	-7
Průměr					5	112	-	-	12	4

V tabulce uvedené snížení č. 1 je procentuální snížení od počáteční nabídkové ceny rodinného domu po konečnou nabídkovou cenu. Průměrné snížení pro uvedených 8 domů činí 5 %. Snížení č. 2 je procentuální snížení od počáteční nabídkové ceny po kupní cenu a činí 12 %. Snížení č. 3 je procentuální snížení od konečné nabídkové ceny po kupní cenu a nabývá hodnotu pouze 4 %.



Graf č. 8 – Vývoj cen rodinných domů v Břeclavi centru [vlastní]

Domy č. 7, 17 a 29 byly inzerovány dvěma různými realitními kancelářemi, pracováno je s inzeráty, které byly zveřejněny delší dobu. Záporné hodnoty v posledních dvou sloupcích u domu č. 19 značí, že kupní cena je vyšší než nabídkové ceny.

Pro přímé porovnání, jako podklad pro určení obvyklé ceny k datu 30. dubna 2019, se jeví vhodné upravit kupní ceny z roku 2017 a 2018 na cenovou úroveň roku 2019. Jelikož k datu zpracování diplomové práce jsou dostupné pouze indexy cen rodinných domů zpracovávané Českým statistickým úřadem pro rok 2017 a starší, nelze z nich vycházet (indexy cen rodinných domů z roku 2017 byly zveřejněny až 31. prosince 2018). [31] Pro přepočet bude použit HB index – rodinný dům, který je zveřejňován každé čtvrtletí, byť nevychází z kupních cen, ale z údajů získaných z odhadů cen nemovitých věcí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. [32]

I přesto, že rodinný dům č. 29 je k datu ukončení průzkumu stále nabízen, je při porovnání pracováno s kupní cenou z května roku 2018, dohledanou pro tento dům na katastru nemovitostí.

*Tab. č. 7 – Přepočet kupních cen přes HB index – Břeclav centrum [32, vlastní]*

Č.	Datum provedení vkladu na KN	Kupní cena [Kč]	HB index Q4/2017 120,4	HB index Q1/2018 122,1	HB index Q2/2018 124,4	HB index Q3/2018 126,4	HB index Q4/2018 129,1	HB index Q1/2019 132,3
4	25.10.2018	3 290 000	-	-	-	-	-	3 371 549
7	20.12.2017	2 900 000	-	2 940 947	2 996 346	3 044 519	3 109 552	3 186 628
17	06.03.2018	3 400 000	-	-	3 464 046	3 519 738	3 594 922	3 684 029
19	15.08.2018	3 150 000	-	-	-	-	3 217 286	3 297 033
29	15.05.2018	2 650 000	-	-	-	2 692 605	2 750 121	2 818 288

Při přímém porovnání je použit koeficient redukce na pramen ceny a 7 koeficientů odlišnosti. Vzhledem k databázi tvořené domy ze sousedství nebylo nutno provádět úpravy z pohledu rozlišné lokality, různých možností parkování, dostupnosti občanské vybavenosti, umístění v záplavovém území, příp. dalších. Domy jsou si typově velmi blízké, všechny jsou zděné, řadové a se sedlovou střechou, převážně podsklepené, s příslušenstvím obdobných kvalit. Tyto parametry tedy nejsou zaznamenány v samostatném koeficientu odlišnosti.

*Tab. č. 8 – Přímé porovnání – Břeclav centrum [vlastní]*

Č.	Cena kupní nebo nabídková v Kč	K <sub>CR</sub>	Cena po redukci na pramen ceny v Kč	Cena po redukci na pramen ceny v Kč/m <sup>2</sup>	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena odvozená v Kč/m <sup>2</sup>
					velikost	stav	pozemek	garáž	vybavení	rozvoj	ostatní	$K1 \times \dots \times K7$	
4	3 371 549	1,00	3 371 549	19 157	1,01	0,95	0,97	1,07	1,02	1,00	1,00	1,02	18 781
7	3 186 628	1,00	3 186 628	20 559	1,03	0,97	1,04	1,05	1,00	1,02	1,00	1,11	18 522
17	3 684 029	1,00	3 684 029	25 061	1,04	1,03	0,95	1,00	1,02	1,02	0,90	0,95	26 380
29	2 818 288	1,00	2 818 288	17 614	1,02	0,90	0,92	1,00	1,02	1,01	0,90	0,78	22 582

Č.	Cena kupní nebo nabídková v Kč	K <sub>CR</sub>	Cena po redukcí na pramen ceny v Kč	Cena po redukcí na pramen ceny v Kč/m <sup>2</sup>	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena odvozená v Kč/m <sup>2</sup>
					velikost	stav	pozemek	garáž	vybavení	rozvoj	ostatní	K1 × ... × K7	
30	2 800 000	1,00	2 800 000	19 178	1,04	0,85	0,93	1,04	1,02	1,01	1,00	0,88	21 793
31	2 300 000	0,88	2 024 000	13 493	1,03	0,90	0,92	1,00	0,90	1,01	0,98	0,76	17 754
35	3 490 000	0,88	3 071 200	30 712	1,10	1,10	0,96	1,00	0,98	1,02	1,02	1,18	26 027
<b>Průměr</b>				<b>20 825</b>									<b>21 691</b>
Minimum				13 493									17 754
Maximum				30 712									26 380
Výběrová směrodatná odchylka (s)				5 558									3 550
Průměr - s				15 267									18 141
Průměr + s				26 383									25 241
Variační koeficient v %				27									16

Pro případné vyloučení extrémních hodnot z databáze byl proveden u vstupních cen (kupní a nabídkové ceny upravené dle pramene ceny – celkové i jednotkové) a u odvozených jednotkových cen Grubbsův test. Ve všech případech nebyla nulová hypotéza zamítnuta a nedošlo k vyloučení minimální ani maximální ceny, viz příloha č. 11 této diplomové práce.

K použitým koeficientům náleží následující komentáře:

Koeficient redukce na pramen ceny K<sub>CR</sub> činí u nabídkových cen 0,88, jelikož průměrné snížení od počáteční nabídkové ceny po kupní cenu podle výše uvedeného vývoje cen vychází na 12 %. Pro kupní ceny je použita hodnota 1.

Koeficient K1 znázorňuje velikost domu. Vzhledem k tomu, že porovnání je prováděno prostřednictvím jednotkových cen, je zde zohledněno, že menší dům má vyšší jednotkovou cenu a tudíž je na něj pohlíženo jako na lepší. Všechny srovnávací domy mají menší užitnou plochu než dům oceňovaný, avšak ne nějak výrazně, a proto nabývají hodnot mírně vyšších než 1.

U koeficientu K2 je řešen stavebně technický stav, včetně stáří a provedených rekonstrukcí. Téměř všechny srovnávací domy jsou v horším stavu než dům oceňovaný, proto jsou zde převážně hodnoty nižší než 1.

Pod koeficientem K3 se skrývá vliv velikosti pozemku. V tomto případě je vycházeno z poměru velikosti pozemku u srovnávacího rodinného domu a velikosti pozemku u domu oceňovaného. Přihlíženo je k jednotkové ceně pozemků získané v průzkumu realitního trhu. Pouze k domu č. 7 náleží větší pozemek, než je u domu oceňovaného, a proto jako jediný nabývá hodnoty větší než 1.

Koeficient K4 odráží existenci garáže. Jak je již výše vysvětleno, do užitné plochy není započítána výměra garáže, ta se hodnotí samostatně právě v podobě tohoto koeficientu. Oceňovaný dům garáž nemá, takže u srovnávacích domů mohou být pouze hodnoty rovné 1,00 nebo větší. Výše

tohoto koeficientu se opět odvíjí od poznatků z provedeného průzkumu realitního trhu. Zohledněn je také přístup do garáže.

U koeficientu K5 je hodnoceno vybavení domu. Zkoumán byl počet kuchyní a koupelen, ale i existence nadstandardních či luxusních prvků (např. krb). Zohledněn je také použitý materiál.

V koeficientu K6 jsou řešeny rozvojové možnosti stavby. Většinou se jedná o vybudování podkroví pod sedlovou střechou. Stejně jako oceňovaný dům má vestavěné podkroví jen dům č. 4, proto mu zde náleží hodnota 1.

A v posledním koeficientu K7 jsou zohledněny všechny ostatní vlastnosti srovnávacích domů, které se liší od vlastností domu oceňovaného. U domů č. 17 a 29 je zohledněna skutečnost, že jeden byt v domě je vždy suterénní. Dům č. 31 není podsklepený a dům č. 35 má mírně lepší příslušenství v podobě venkovních úprav.

Na základě přímého porovnání byl stanoven průměr odvozených jednotkových cen ve výši 21 691,- Kč/m<sup>2</sup>, čemuž odpovídá při užitné ploše 199 m<sup>2</sup> celková cena 4 316 509,- Kč. Variační koeficient (poměr výběrové směrodatné odchylky a průměru) z odvozených celkových cen činí 16 %, což je výrazně méně než variační koeficient ze vstupních cen o velikosti 27 %. S ohledem na velikost výběrové směrodatné odchylky ( $\pm 1$  s) je rozmezí, ve kterém by se měla obvyklá cena rodinného domu pohybovat, od 3,6 mil. Kč do 5 mil. Kč.

Po zohlednění všech vlivů a okolností, s ohledem na výše uvedené, obvyklá cena rodinného domu č. 1 v Břeclavi centru činí 4 300 000,- Kč.

### 5.2.2 Cena obvyklá – rodinný dům č. 2 – lokalita Stará Břeclav

S ohledem na lokalitu, v níž se nachází oceňovaný rodinný dům, jsou pro přímé porovnání vybrány rodinné domy umístěné spíše v okrajové severní části Staré Břeclavi, viz následující tabulka. Další informace ke srovnávacím domům tvoří přílohu č. 9 této diplomové práce.

*Tab. č. 9 – Základní údaje o srovnávacích rodinných domech ve Staré Břeclavi [vlastní]*

Č.	Lokalita	Dispozice	Typ domu	Počet podlaží	Stav domu	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jiné
2	Na Kopci 1809/3	4+1	řadový	1NP, sklep	před rekonstrukcí (dobrý)	102	262	
4	Skopalíkova 1696/20	3+1, 2+kk	řadový	1NP, sklep	velmi dobrý (rekonstrukce před 10 lety)	140	868	dvojgaráž, výmínek, bazén
5	Písničky 1744/5	3+1, 2+kk	řadový	1NP, podkroví, sklep	dobrý (rekonstrukce 2003)	156	177	uvnitř dílna
12	U Padělků 1896/18	5+2	rohový	2NP, sklep	velmi dobrý (po rekonstrukci)	168	398	dvougaráž

Č.	Lokalita	Dispozice	Typ domu	Počet podlaží	Stav domu	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jiné
15	Školní 1619/2	3+1	rohový	1NP, podkroví	dobrý	100	96	
16	Skopalíkova 2480/21	4+1	řadový	2NP, sklep	před rekonstrukcí	130	793	vjezd (garáž)

Pro srovnávací rodinné domy je užíváno označení znázorňující pořadí uveřejnění na realitním serveru, viz elektronická příloha č. 14 této diplomové práce. Pod stejným označením jsou domy zaznačeny i v mapě v příloze č. 5 této diplomové práce.

Z dlouhodobého průzkumu vyplynulo, že ve Staré Břeclavi pouze u 3 domů z 33 došlo během inzerování k poklesu nabídkové ceny, a to v průměru o 10 %. U jednoho domu a 4 projektů rodinných domů došlo k navýšení ceny, u zbytku domů se cena nezměnila. Průměrné snížení tak činí jen čtvrtinu procenta. U obdobných domů ze severu Staré Břeclavi a jednoho vzdálenějšího domu byly zjištěny také kupní ceny, v případě, že došlo k prodeji. Vývoj cen srovnávacích domů a dvou rodinných domů, které nakonec mezi srovnávací zařazeny nebyly (rodinný dům č. 13 a 18) je uvedený v následující tabulce a grafu.

*Tab. č. 10 – Vývoj cen rodinných domů ve Staré Břeclavi [vlastní]*

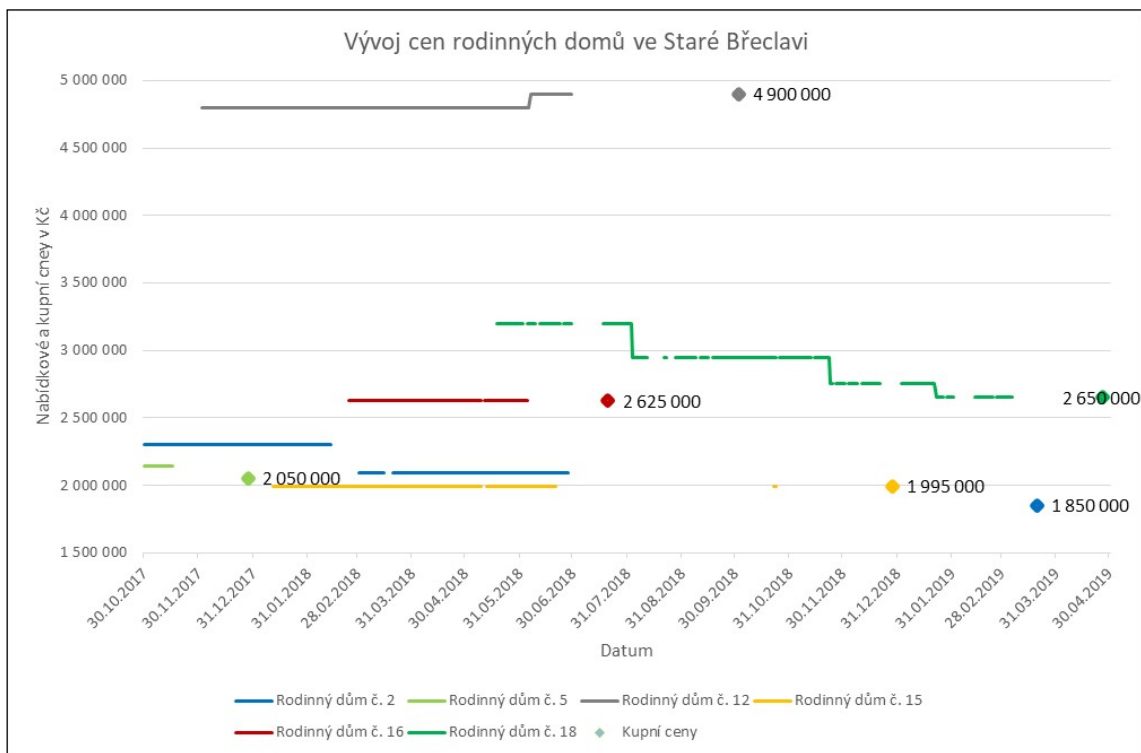
Č.	Datum vložení inzerátu	Počáteční nabídková cena [Kč]	Datum zmizení inzerátu	Konečná nabídková cena [Kč]	Snížení č. 1 [%]	Počet dnů v inzerci	Datum provedení vkladu na KN	Kupní cena [Kč]	Snížení č. 2 [%]	Snížení č. 3 [%]
2	před 30.10.2017	2 300 000	27.06.2018	2 090 000	9	108	20.03.2019	1 850 000	20	11
4	před 30.10.2017	5 290 000	09.05.2018	-	-	87	31.07.2018	4 700 000	11	-
5	před 30.10.2017	2 145 000	15.11.2017	2 145 000	0	17	28.12.2017	2 050 000	4	4
12	02.12.2017	4 800 000	18.06.2018	4 900 000	-2	179	02.10.2018	4 900 000	-2	0
15	11.01.2018	1 995 000	23.10.2018	1 995 000	0	154	28.12.2018	1 995 000	0	0
16	23.02.2018	2 625 000	04.06.2018	2 625 000	0	94	20.07.2018	2 625 000	0	0
13	04.12.2017	2 480 000	19.12.2017	-	-	15	22.03.2018	2 156 000	13	-
18	18.05.2018	3 200 000	06.03.2019	2 650 000	17	222	26.04.2019	2 650 000	17	0
Průměr					4	110	-	-	8	3

V tabulce uvedené snížení č. 1 je procentuální snížení od počáteční nabídkové ceny rodinného domu po konečnou nabídkovou cenu. Průměrné snížení pro uvedených 8 domů činí 4 %. Snížení č. 2 je procentuální snížení od počáteční nabídkové ceny po kupní cenu a činí pouhých 8 %. Snížení č. 3 je procentuální snížení od konečné nabídkové ceny po kupní cenu a nabývá hodnotu pouze 3 %.

Rodinné domy č. 2 a 12 byly inzerovány více různými realitními kancelářemi. Pro rodinné domy č. 4 a 13 byla prostřednictvím emailové korespondence zjištěna pouze počáteční nabídková



cena, inzerovány byly celou dobu bez ceny, a proto nejsou zaneseny v grafu. Záporné hodnoty ve sloupcích se snížením značí, že konečná nabídková cena je vyšší než počáteční a že kupní cena je vyšší než nabídkové ceny.



*Graf č. 9 – Vývoj cen rodinných domů ve Staré Břeclavi [vlastní]*

Pro přímé porovnání, jako podklad pro určení obvyklé ceny k datu 30. dubna 2019, se jeví vhodné upravit kupní ceny z roku 2017 a 2018 na cenovou úroveň roku 2019. Jelikož k datu zpracování diplomové práce jsou dostupné pouze indexy cen rodinných domů zpracovávané Českým statistickým úřadem pro rok 2017 a starší, nelze z nich vycházet. Pro přepočítání bude použit HB index – rodinný dům, který je zveřejňován každé čtvrtletí, byť nevychází z kupních cen, ale z údajů získaných z odhadů cen nemovitých věcí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. [32]

*Tab. č. 11 – Přepočítání kupních cen přes HB index – Stará Břeclav [32, vlastní]*

Č.	Datum provedení vkladu na KN	Kupní cena [Kč]	HB index Q4/2017 120,4	HB index Q1/2018 122,1	HB index Q2/2018 124,4	HB index Q3/2018 126,4	HB index Q4/2018 129,1	HB index Q1/2019 132,3
2	20.03.2019	1 850 000	-	-	1 884 848	1 915 151	1 956 060	2 004 545
4	31.07.2018	4 700 000	-	-	-	-	4 800 396	4 919 383
5	28.12.2017	2 050 000	-	2 078 945	2 118 106	2 152 159	2 198 131	2 252 616
12	02.10.2018	4 900 000	-	-	-	-	-	5 021 456
15	28.12.2018	1 995 000	-	-	-	-	-	2 044 450
16	20.07.2018	2 625 000	-	-	-	-	2 681 072	2 747 528

Přímé porovnání je prováděno pouze u domů se známou kupní cenou, tudíž není použit koeficient redukce na pramen ceny. Pro zaznamenání rozdílů mezi srovnávacími domy a oceňovaným domem je použito 9 koeficientů odlišnosti. Vzhledem k databázi tvořené domy z okrajové severní části Staré Břeclavi nebylo nutno provádět úpravy z pohledu rozlišení lokality, různých možností parkování, dostupnosti občanské vybavenosti, příp. dalších. Domy jsou obdobného rázu, všechny jsou zděné a řadové. Tyto parametry tedy také nejsou zaznamenány v samostatném koeficientu odlišnosti.

Tab. č. 12 – Přímé porovnání – Stará Břeclav [vlastní]

Č.	Cena kupní v Kč	Cena kupní v Kč/m <sup>2</sup>	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	Cena odvozená v Kč/m <sup>2</sup>
			velikost	stav	pozemek	garáž	vybavení	příslušenství	záplava	sklep	rozvoj	K1 × ... × K9	
2	2 004 545	19 652	1,03	0,80	0,93	0,97	0,95	0,97	1,00	1,03	1,03	0,73	26 921
4	4 919 383	35 138	1,00	1,00	1,11	1,04	1,05	1,10	1,00	1,01	1,03	1,39	25 279
5	2 252 616	14 440	0,99	0,90	0,90	0,97	0,95	1,00	1,00	1,01	1,00	0,75	19 253
12	5 021 456	29 890	0,98	1,00	0,97	1,04	1,00	1,00	0,98	1,05	1,00	1,02	29 304
15	2 044 450	20 445	1,04	1,00	0,88	0,97	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,87	23 500
16	2 747 528	21 135	1,01	0,80	1,09	1,00	0,95	0,97	1,00	1,03	1,03	0,86	24 576
<b>Průměr</b>		<b>23 450</b>											<b>24 806</b>
Minimum		14 440											19 253
Maximum		35 138											29 304
Výběrová směrodatná odchylka (s)		7 590											3 392
Průměr - s		15 860											21 414
Průměr + s		31 040											28 198
Variační koeficient v %		32											14

Pro případné vyloučení extrémních hodnot z databáze byl proveden u vstupních cen (kupní ceny – celkové i jednotkové) a u odvozených jednotkových cen Grubbsův test. Ve všech případech nebyla nulová hypotéza zamítnuta a nedošlo k vyloučení minimální ani maximální ceny, viz příloha č. 12 této diplomové práce.

K použitým koeficientům náleží následující komentáře:

Koeficient K1 znázorňuje velikost domu. Vzhledem k tomu, že porovnání je prováděno prostřednictvím jednotkových cen, je zde zohledněno, že menší dům má vyšší jednotkovou cenu a tudíž je na něj pohlíženo jako na lepší. Srovnávací domy jsou obdobných velikostí, tedy výše tohoto koeficientu se pohybuje od 0,98 do 1,04.

U koeficientu K2 je řešen stavebně technický stav, včetně stáří a provedených rekonstrukcí. Polovina srovnávacích domů je v horším stavu než dům oceňovaný, u nich jsou hodnoty výrazně nižší než 1. Druhá polovina domů je téměř ve stejném stavu, tedy jsou zde jedničky.

Pod koeficientem K3 se skrývá vliv velikosti pozemku. V tomto případě je vycházeno z poměru velikosti pozemku u srovnávacího rodinného domu a velikosti pozemku u domu oceňovaného. Přihlíženo je k jednotkové ceně pozemků získané v průzkumu realitního trhu. K domům č. 4 a 16 náleží větší pozemek, než je u domu oceňovaného, a proto nabývají hodnot větších než 1.

Koeficient K4 odráží existenci garáže. Jak je již výše vysvětleno, do užitné plochy není započítána výměra garáže, ta se hodnotí samostatně právě v podobě tohoto koeficientu. Oceňovaný dům má průjezd užívaný jako garáž stejně jako dům č. 16. Výše tohoto koeficientu se opět odvíjí od poznatků z provedeného průzkumu realitního trhu.

U koeficientu K5 je hodnoceno vybavení domu. Zkoumán byl počet kuchyní a koupelen, ale i existence nadstandardních či luxusních prvků (např. krb). Zohledněn je také použitý materiál.

Koeficientem K6 je myšleno příslušenství v podobě venkovních úprav a vedlejších staveb. Hodnocena je kvalita i kvantita, avšak z tohoto pohledu nejsou zaznamenány žádné zásadní rozdíly a proto koeficient nabývá převážně hodnotu 1. Pouze dům č. 4 je z tohoto pohledu výrazně lepší.

Umístění v povodňovém území je zachyceno v koeficientu K7. Většina srovnávacích domů leží mimo něj, stejně jako oceňovaný dům. Dva domy jsou již zahrnuty do záplavového území 100leté vody, avšak nacházejí se na jeho samotném okraji.

Koeficient K8 se věnuje existenci sklepu. Oceňovaný dům jej nemá stejně jako dům č. 15. Ostatní srovnávací domy jsou sklepy různých velikostí vybaveny. Tyto prostory poskytují alespoň skladové možnosti, a proto jsou domům přiřazeny hodnoty vyšší než jedna. Do užitné plochy domů nebyly výměry podzemních podlaží započítány a jsou hodnoceny právě v tomto koeficientu.

V koeficientu K9 jsou řešeny rozvojové možnosti stavby. Většinou se jedná o vybudování podkroví pod sedlovou střechou. Polovina srovnávacích domů stejně jako oceňovaný dům již má vestavěné podkroví, tedy další rozvoj není téměř možný.

Na základě přímého porovnání byl stanoven průměr odvozených jednotkových cen ve výši 24 806,- Kč/m<sup>2</sup>, čemuž odpovídá při užitné ploše 137 m<sup>2</sup> celková cena 3 398 422,- Kč. Variační koeficient (poměr výběrové směrodatné odchylky a průměru) z odvozených celkových cen činí 14 %, což je výrazně méně než variační koeficient ze vstupních cen o velikosti 32 %. S ohledem na velikost výběrové směrodatné odchylky ( $\pm 1$  s) je rozmezí, ve kterém by se měla obvyklá cena rodinného domu pohybovat, od 2,9 mil. Kč do 3,9 mil. Kč.

Po zohlednění všech vlivů a okolností, s ohledem na výše uvedené, obvyklá cena rodinného domu č. 2 ve Staré Břeclavi činí 3 400 000,- Kč.

### **5.2.3 Cena obvyklá – rodinný dům č. 3 – lokalita Poštorná**

S ohledem na lokalitu, v níž se nachází oceňovaný rodinný dům, jsou pro přímé porovnání vybrány rodinné domy umístěné v jižní části Poštorné, viz následující tabulka. Další informace ke srovnávacím domům tvoří přílohu č. 10 této diplomové práce.

Tab. č. 13 – Základní údaje o srovnávacích rodinných domech v Poštorné [vlastní]

Č.	Lokalita	Dispozice	Typ domu	Počet podlaží	Stav domu	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jiné
2	Julia Fučíka 77/41	2+1	řadový	1NP	před rekonstrukcí (původní, udržovaný)	80	988	hospodářské stavení
13	Osvobození 238/21	3+1	řadový (koncový)	1NP, sklep	před rekonstrukcí	80	241	garáž
17	Julia Fučíka 159/5	3+1	řadový	1NP, sklep	dobrý (částečná rekonstrukce)	107	394	
21	Julia Fučíka 80/53	4+1	řadový	1NP, podkroví	dobrý (částečná rekonstrukce)	110	138	vedlejší stavba
22	Julia Fučíka 65/15	4+kk	řadový	1NP, podkroví	po rekonstrukci 2012	150	196	podlahové topení, krb
28	Kovářská 104/7	2+1	řadový (koncový)	1NP	dobrý (částečná rekonstrukce)	55	81	

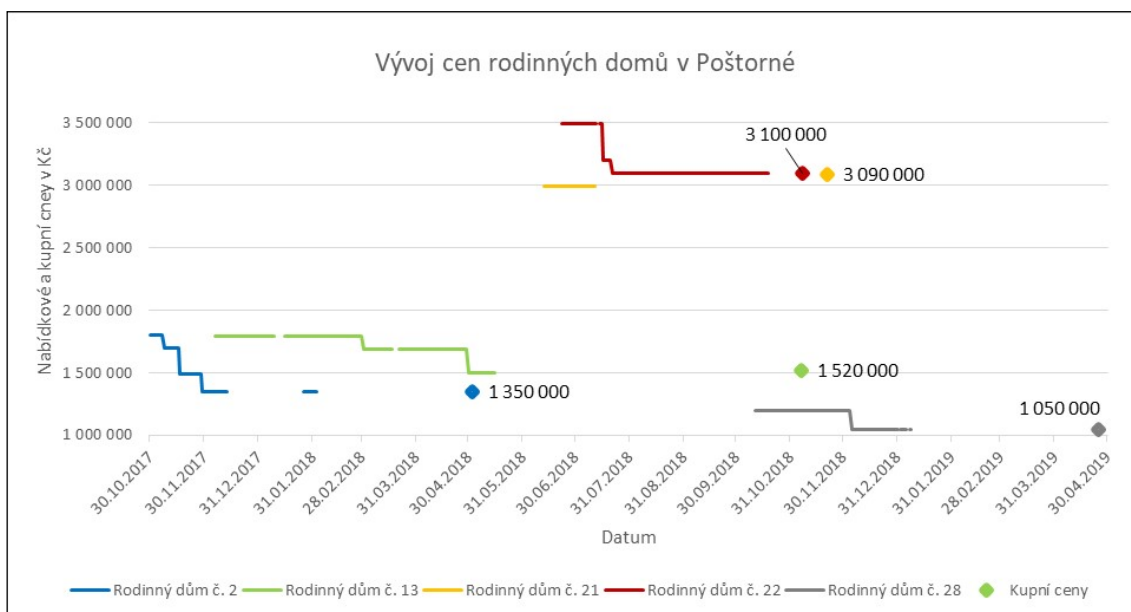
Pro srovnávací rodinné domy je užíváno označení znázorňující pořadí uveřejnění na realitním serveru, viz elektronická příloha č. 14 této diplomové práce. Pod stejným označením jsou domy zaznačeny i v mapě v příloze č. 6 této diplomové práce.

Z dlouhodobého průzkumu vyplynulo, že v Poštorné u 16 domů z 32 došlo během inzerování k poklesu nabídkové ceny, a to v průměru o 16 %. Pouze u jednoho domu došlo k navýšení ceny a to až o 39 % a u zbytku se cena nezměnila. Průměrné snížení činí 8 %. U obdobných rodinných domů z jižní části Poštorné byly zjištěny i kupní ceny, v případě, že došlo k prodeji. Vývoj cen srovnávacích rodinných domů a domu č. 27, který však s ohledem na svou velikost nebyl zařazen mezi srovnávací, je uvedený v následující tabulce a grafu.

Tab. č. 14 – Vývoj cen rodinných domů v Poštorné [vlastní]

Č.	Datum vložení inzerátu	Počáteční nabídková cena [Kč]	Datum zmizení inzerátu	Konečná nabídková cena [Kč]	Snížení č. 1 [%]	Počet dnů v inzerci	Datum provedení vkladu na KN	Kupní cena [Kč]	Snížení č. 2 [%]	Snížení č. 3 [%]
2	před 30.10.2017	1 800 000	02.02.2018	1 350 000	25	54	02.05.2018	1 350 000	25	0
13	06.12.2017	1 790 000	15.05.2018	1 499 000	16	145	06.11.2018	1 520 000	15	-1
17	15.03.2018	3 800 000	stále nabízen	3 700 000	3	380	-	-	-	-
21	12.06.2018	2 990 000	11.07.2018	2 990 000	0	21	21.11.2018	3 090 000	-3	-3
22	22.06.2018	3 490 000	18.10.2018	3 100 000	11	98	06.11.2018	3 100 000	11	0
28	11.10.2018	1 200 000	08.01.2019	1 050 000	13	88	25.04.2019	1 050 000	13	0
27	20.09.2018	3 690 000	07.11.2018	2 999 000	19	48	31.01.2019	3 047 000	17	-2
Průměr					12	119	-		13	-1

V tabulce uvedené snížení č. 1 je procentuální snížení od počáteční nabídkové ceny domu po konečnou nabídkovou cenu. Průměrné snížení pro uvedených 7 domů činí 12 %. Snížení č. 2 je procentuální snížení od počáteční nabídkové ceny po kupní cenu a činí 13 %. Snížení č. 3 je procentuální snížení od konečné nabídkové ceny po kupní cenu a nabývá hodnotu -1 %. Tato záporná hodnota, stejně jako další v posledních dvou sloupcích, značí zvýšení, tj. kupní cena je vyšší než ceny nabídkové. Pro rodinný dům č. 17 byla zjištěna emailovou korespondencí pouze počáteční a konečná nabídková cena, inzerován byl celou dobu bez ceny, a proto není zanesen v grafu.



Graf č. 10 – Vývoj cen rodinných domů v Poštorné [vlastní]

Pro přímé porovnání, jako podklad pro určení obvyklé ceny k datu 30. dubna 2019, se jeví vhodné upravit kupní ceny z roku 2017 a 2018 na cenovou úroveň roku 2019. Jelikož k datu zpracování diplomové práce jsou dostupné pouze indexy cen rodinných domů zpracovávané Českým statistickým úřadem pro rok 2017 a starší, nelze z nich vycházet. Pro přepočet bude použit HB index – rodinný dům, který je zveřejňován každé čtvrtletí, byť nevychází z kupních cen, ale z údajů získaných z odhadů cen nemovitých věcí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. [32]

Tab. č. 15 – Přepočet kupních cen přes HB index – Poštorná [32, vlastní]

Č.	Datum provedení vkladu na KN	Kupní cena [Kč]	HB index Q4/2017 120,4	HB index Q1/2018 122,1	HB index Q2/2018 124,4	HB index Q3/2018 126,4	HB index Q4/2018 129,1	HB index Q1/2019 132,3
2	02.05.2018	1 350 000	-	-	-	1 371 704	1 401 005	1 435 732
13	06.11.2018	1 520 000	-	-	-	-	-	1 557 676
21	21.11.2018	3 090 000	-	-	-	-	-	3 166 592
22	06.11.2018	3 100 000	-	-	-	-	-	3 176 840

Při přímém porovnání je použit koeficient redukce na pramen ceny a 6 koeficientů odlišnosti. Vzhledem k databázi tvořené domy z okrajové jižní části Poštorné nebylo nutno provádět úpravy z pohledu rozlišné lokality, různých možností parkování, dostupnosti občanské vybavenosti, umístění v záplavovém území, příp. dalších. Domy jsou si typově velmi blízké, všechny jsou zděné, menší, řadové, se sedlovou střechou a s příslušenstvím obdobných kvalit. Sklepní prostory, kterými jsou domy vybaveny, jsou menších rozměrů a mají minimální cenotvorný charakter. Tyto parametry tedy nejsou zaznamenány v samostatném koeficientu odlišnosti.

Tab. č. 16 – Přímé porovnání – Poštorná [vlastní]

Č.	Cena kupní nebo nabídková v Kč	K <sub>CR</sub>	Cena po redukci na pramen ceny v Kč	Cena po redukci na pramen ceny v Kč/m <sup>2</sup>	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena odvozená v Kč/m <sup>2</sup>
					velikost	stav	pozemek	garáž	vybavení	rozvoj	K1 × ... × K6	
2	1 435 732	1,00	1 435 732	17 947	1,01	0,85	1,15	1,00	0,90	1,00	0,89	20 165
13	1 557 676	1,00	1 557 676	19 471	1,01	0,90	0,92	1,05	0,95	1,00	0,83	23 459
17	3 800 000	0,87	3 306 000	30 897	0,98	1,10	0,97	1,00	1,10	1,00	1,15	26 867
21	3 166 592	1,00	3 166 592	28 787	0,98	1,10	0,89	1,00	1,15	0,98	1,08	26 655
22	3 176 840	1,00	3 176 840	21 179	0,96	1,05	0,91	1,00	1,05	0,98	0,94	22 531
28	1 050 000	1,00	1 050 000	19 091	1,06	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	0,92	20 751
<b>Průměr</b>				<b>22 895</b>								<b>23 405</b>
Minimum				17 947								20 165
Maximum				30 897								26 867
Výběrová směrodatná odchylka (s)				5 520								2 859
Průměr - s				17 375								20 546
Průměr + s				28 415								26 264
Variační koeficient v %				24								12

Pro případné vyloučení extrémních hodnot z databáze byl proveden u vstupních cen (kupní a nabídkové ceny upravené dle pramene ceny – celkové i jednotkové) a u odvozených jednotkových cen Grubbsův test. Ve všech případech nebyla nulová hypotéza zamítnuta a nedošlo k vyloučení minimální ani maximální ceny, viz příloha č. 13 této diplomové práce.

K použitým koeficientům náleží následující komentáře:

Koeficient redukce na pramen ceny K<sub>CR</sub> činí u nabídkových cen 0,87, jelikož průměrné snížení od počáteční nabídkové ceny po kupní cenu podle výše uvedeného vývoje cen vychází na 13 %. Pro kupní ceny je použita hodnota 1.

Koeficient K1 znázorňuje velikost domu. Vzhledem k tomu, že porovnání je prováděno prostřednictvím jednotkových cen, je zde zohledněno, že menší dům má vyšší jednotkovou cenu

a tudíž je na něj pohlíženo jako na lepší. Domy v databázi jsou jak menší, tak i větší, proto jsou zde rozlišné hodnoty.

U koeficientu K2 je řešen stavebně technický stav stavby, včetně stáří a provedených rekonstrukcí. Pouze dům č. 28 je ve velmi obdobném stavu, a proto je u něj použita hodnota 1.

Pod koeficientem K3 se skrývá vliv velikosti pozemku. V tomto případě je vycházeno z poměru velikosti pozemku u srovnávacího rodinného domu a velikosti pozemku u domu oceňovaného. Přihlíženo je k jednotkové ceně pozemků získané v průzkumu realitního trhu. Pouze k domu č. 2 náleží větší pozemek, než je u domu oceňovaného, a proto jako jediný nabývá hodnoty větší než 1.

Koeficient K4 odráží existenci garáže. Jak je již výše vysvětleno, do užitné plochy není započítána výměra garáže, ta se hodnotí samostatně právě v podobě tohoto koeficientu. Oceňovaný dům, stejně jako většina srovnávacích, garáž nemá, takže jsou zde převážně hodnoty rovné 1. Výše koeficientu u jediného domu s garáží se odvíjí od poznatků z provedeného průzkumu realitního trhu.

U koeficientu K5 je hodnoceno vybavení domu. Zkoumán byl počet kuchyní a koupelen, ale i existence nadstandardních či luxusních prvků (např. krb). Zohledněn je také použitý materiál.

V koeficientu K6 jsou řešeny rozvojové možnosti stavby. Většinou se jedná o vybudování podkrovní pod sedlovou střechou. Většina srovnávacích domů stejně jako oceňovaný dům tyto možnosti zatím nemá využity, proto zde převažuje hodnota 1.

Na základě přímého porovnání byl stanoven průměr odvozených jednotkových cen ve výši 23 405,- Kč/m<sup>2</sup>, čemuž odpovídá při užitné ploše 86 m<sup>2</sup> celková cena 2 012 830,- Kč. Variační koeficient (poměr výběrové směrodatné odchylky a průměru) z odvozených celkových cen činí 12 %, což je poloviční hodnota oproti variačnímu koeficientu ze vstupních cen o velikosti 24 %. S ohledem na velikost výběrové směrodatné odchylky ( $\pm 1$  s) je rozmezí, ve kterém by se měla obvyklá cena rodinného domu pohybovat, od 1,8 mil. Kč do 2,3 mil. Kč.

Po zohlednění všech vlivů a okolností, s ohledem na výše uvedené, obvyklá cena rodinného domu č. 3 v Poštorné činí 2 000 000,- Kč.

#### 5.2.4 Cena zjištěná – rodinný dům č. 1 – lokalita Břeclav centrum

Ocenění jednotného funkčního celku v Břeclavi centru je provedeno podle současně platných oceňovacích předpisů, tak jak je naznačeno v kapitole 4.1 této diplomové práce.

Dále provedené zařazení do kvalitativních pásem u jednotlivých znaků vyplývá z popisů výše.

Tab. č. 17 – Ocenění pozemku – Břeclav centrum [vlastní]

Ocenění stavebního pozemku podle §§ 3 až 5 oceňovací vyhlášky	
Katastrální území	Břeclav
Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	333

Ocenění stavebního pozemku podle §§ 3 až 5 oceňovací vyhlášky	
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku	Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 35 a součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku je menší než 1 000 m <sup>2</sup>	
Obec	Břeclav
Jedná se o obec vyjmenovanou v tabulce č. 1 v příloze 2 oceňovací vyhlášky	
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky $ZC_v$ v Kč/m <sup>2</sup>	1 276,00
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1) $I_T$	0,998 (viz Tab. č. 18)
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2) $I_O$	1,000 (viz Tab. č. 19)
Index polohy (příloha č. 3 tab. 3 sloupec f) $I_P$	1,260 (viz Tab. č. 20)
Index cenového porovnání $I$ ( $I = I_T \times I_O \times I_P$ )	1,257
Základní cena upravená $ZCU$ v Kč/m <sup>2</sup> ( $ZCU = ZC \times I$ )	1 603,93
Cena pozemku v Kč	534 108,69

Tab. č. 18 – Index trhu – Břeclav centrum [vlastní]

Index trhu $I_T$		$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$		
Znak		Kvalitativní pásma		
P <sub>i</sub>	Název	Č.	Popis	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100leté vody)	0,95
7	Hospodářsko-správní význam obce	Znak se neposuzuje		1,00
8	Poloha obce	Znak se neposuzuje		1,00
9	Občanská vybavenost obce	Znak se neposuzuje		1,00
Index $I_T$				0,998



Tab. č. 19 – Index omezujících vlivů [vlastní]

Index omezujících vlivů pozemku $I_O$		$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$		
Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název	Č.	Popis	Hodnota
1	Geometrický tvar a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranná pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index $I_O$				1,000

Tab. č. 20 – Index polohy – Břeclav centrum [vlastní]

Index polohy $I_P$		$I_P = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$		
Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název	Č.	Popis	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce – centrum obce	0,03
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV.	MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III.	Nižší než je průměr v kraji	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	III.	Vlivy zvyšující cenu	0,15
Index $I_P$				1,260

U znaku P<sub>11</sub> je zohledněno, že se jedná o velmi žádanou lokalitu pro rezidenční bydlení, která nabízí nejen bezprostřední dosah obchodů, služeb, vlakového nádraží atd., ale i blízkost přírody.

Tab. č. 21 – Ocenění rodinného domu – Břeclav centrum [vlastní]

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle oceňovací vyhlášky	
Obec	Břeclav
Katastrální území	Břeclav
Základní cena z přílohy č. 24 tabulky č. 1 vyhlášky ZC v Kč/m <sup>3</sup>	1 653,00
Index konstrukce a vybavení (příloha č. 24 tab. 2) $I_v$	1,000 (viz Tab. č. 23)
Základní cena upravená ZCU v Kč/m <sup>3</sup> ( $ZCU = ZC \times I_v$ )	1 653,00
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1) $I_t$	0,998 (viz Tab. č. 18)
Index polohy (příloha č. 3 tab. 3) $I_p$	1,260 (viz Tab. č. 20)
Základní cena upravená po úpravě indexy $I_t$ a $I_p$ v Kč/m <sup>2</sup>	2 078,61
Obestavěný prostor v m <sup>3</sup> (příloha č. 1)	1 086,45 (viz Tab. č. 22 Tab. č. 30)
Cena rodinného domu v Kč	2 258 310,66

Tab. č. 22 – Obestavěný prostor – Břeclav centrum [vlastní]

Výpočet obestavěného prostoru					
	Délka v m	Šířka v m	Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>	Výška v m	Obestavěný prostor v m <sup>3</sup>
PP	11,20	5,10	57,12	2,20	125,66
1.NP	11,20	13,30	148,96	3,30	491,57
Střecha	11,20	13,30		2,4 + 1,5 / 2	469,22
Podkroví	-	-	100,00	-	-
Celkem	-	-	306,08	-	1 086,45

Tab. č. 23 – Index konstrukce a vybavení – Břeclav centrum [vlastní]

Index polohy $I_v$		$I_v = \left( 1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13}$			
Znak		Kvalitativní pásma			
$V_i$	Název	Č.	Popis	Hodnota	
0	Typ stavby	I.	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP se šikmou střechou	A	
1	Druh stavby	II.	Dvojdomek, dům řadový	-0,01	

Index polohy $I_V$		$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}$		
Znak		Kvalitativní pásma		
$V_i$	Název	Č.	Popis	Hodnota
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3	Tloušťka obvodových stěn	II.	45 cm	0,00
4	Podlažnost (306,08 / 148,96 = 2,05)	III.	Hodnota větší než 2	0,02
5	Napojení na síť (přípojky)	IV.	Přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci	0,04
6	Způsob vytápění stavby	III.	Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7	Základní příslušenství v RD	IV.	Úplné nadstandardní nebo více základního příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	II.	Např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrada, vířivé vany, vnitřní bazén	0,05
9	Venkovní úpravy	IV.	Většího rozsahu nebo nadstandardního provedení	0,04
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> včetně	0,00
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu	1,05*s
Index $I_V$				1,000

Hodnota kvalitativního pásma u znaku  $V_{13}$  se násobí koeficientem  $s$ , který se vypočte podle vzorce  $s = 1 - 0,005 \times y$ , kde  $y$  je stáří stavby v letech. Oceňovaný rodinný dům je stáří 96 let, avšak před 25 lety byla provedena rekonstrukce, při které byla vyměněno více než 60 % objemových podílů prvků konstrukcí a vybavení. Za hodnotu  $y$  je tedy dosazeno 40 let (25 + 15 let).

Tab. č. 24 – Ocenění trvalých porostů – Břeclav centrum [vlastní]

Ocenění trvalých porostů zjednodušeným způsobem	
Základní cena upravená ZCU v Kč/m <sup>2</sup>	1 603,93
Pokryvná plocha porostů okrasných dřevin v m <sup>2</sup>	63,00
Koeficient pro ocenění okrasných dřevin	0,085
Cena trvalých porostů v Kč	8 589,05

Tab. č. 25 – Rekapitulace ocenění podle oceňovací vyhlášky – Břeclav centrum [vlastní]

Rekapitulace ocenění podle oceňovací vyhlášky	
Cena pozemku v Kč	534 108,69
Cena rodinného domu v Kč	2 258 310,66
Cena trvalých porostů v Kč	8 589,05
Celková cena zjištěná v Kč	2 801 008,40
Celková cena zjištěná po zaokrouhlení v Kč	2 801 010,00

Cena zjištěná rodinného domu č. 1 v Břeclavi centru činí 2 801 010,- Kč.

### 5.2.5 Cena zjištěná – rodinný dům č. 2 – lokalita Stará Břeclav

Ocenění jednotného funkčního celku ve Staré Břeclavi je provedeno podle současně platných oceňovacích předpisů, tak jak je naznačeno v kapitole 4.1 této diplomové práce.

Dále provedené zařazení do kvalitativních pásem u jednotlivých znaků vyplývá z popisů výše.

Tab. č. 26 – Ocenění pozemků – Stará Břeclav [vlastní]

Ocenění stavebních pozemků podle §§ 3 až 5 oceňovací vyhlášky	
Katastrální území	Břeclav
Výměra pozemků v m <sup>2</sup>	500
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří, zahrada
Hlavní stavba na pozemku	Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 35 a součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku je menší než 1 000 m <sup>2</sup>	
Obec	Břeclav
Jedná se o obec vyjmenovanou v tabulce č. 1 v příloze 2 oceňovací vyhlášky	
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky $ZC_v$ v Kč/m <sup>2</sup>	1 276,00
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1) $I_T$	1,050 (viz Tab. č. 27)
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2) $I_O$	1,000 (viz Tab. č. 19)
Index polohy (příloha č. 3 tab. 3 sloupec f) $I_P$	1,010 (viz Tab. č. 28)
Index cenového porovnání $I$ ( $I = I_T \times I_O \times I_P$ )	1,061
Základní cena upravená $ZCU$ v Kč/m <sup>2</sup> ( $ZCU = ZC \times I$ )	1 353,84
Cena pozemku v Kč	676 920,00

Předmětem ocenění jsou dva pozemky, přičemž oba jsou podle zákona o oceňování majetku pozemky stavebními.

Tab. č. 27 – Index trhu – Stará Břeclav a Poštorná [vlastní]

Index trhu $I_T$		$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$		
Znak		Kvalitativní pásma		
P <sub>i</sub>	Název	Č.	Popis	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce	Znak se neposuzuje		1,00
8	Poloha obce	Znak se neposuzuje		1,00
9	Občanská vybavenost obce	Znak se neposuzuje		1,00
Index $I_T$				1,050

Tab. č. 28 – Index polohy – Stará Břeclav a Poštorná [vlastní]

Index polohy $I_P$		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right)$		
Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název	Č.	Popis	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska	II.	Bez možnosti komerčního	0,00

Index polohy $I_P$		$I_P = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$		
Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název	Č.	Popis	Hodnota
	komerční využitelnosti		využití	
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III.	Nižší než je průměr v kraji	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index $I_P$				1,010

Tab. č. 29 – Ocenění rodinného domu – Stará Břeclav [vlastní]

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle oceňovací vyhlášky	
Obec	Břeclav
Katastrální území	Břeclav
Základní cena z přílohy č. 24 tabulky č. 1 vyhlášky ZC v Kč/m <sup>3</sup>	1 653,00
Index konstrukce a vybavení (příloha č. 24 tab. 2) $I_v$	1,159 (viz Tab. č. 31)
Základní cena upravená ZCU v Kč/m <sup>3</sup> ( $ZCU = ZC \times I_v$ )	1 915,83
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1) $I_t$	1,050 (viz Tab. č. 27)
Index polohy (příloha č. 3 tab. 3) $I_p$	1,010 (viz Tab. č. 28)
Základní cena upravená po úpravě indexy $I_t$ a $I_p$ v Kč/m <sup>2</sup>	2 031,74
Obestavěný prostor v m <sup>3</sup> (příloha č. 1)	610,17 (viz Tab. č. 30)
Cena rodinného domu v Kč	1 239 705,40

Tab. č. 30 – Obestavěný prostor – Stará Břeclav [vlastní]

Výpočet obestavěného prostoru					
	Délka v m	Šířka v m	Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>	Výška v m	Obestavěný prostor v m <sup>3</sup>
1.NP	11,99	8,64	103,59	3,38	350,15
Střecha, podkroví	11,99	8,64	103,59	0,8 + 3,42 / 2	260,02
Celkem	-	-	207,18	-	610,17

Tab. č. 31 – Index konstrukce a vybavení – Stará Břeclav [vlastní]

Index polohy $I_V$		$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}$		
Znak		Kvalitativní pásma		
$V_i$	Název	Č.	Popis	Hodnota
0	Typ stavby	I.	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP se šikmou střechou	A
1	Druh stavby	II.	Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	IV.	Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
3	Tloušťka obvodových stěn	II.	45 cm	0,00
4	Podlažnost (207,18 / 103,59 = 2,00)	II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	Napojení na síť (přípojky)	IV.	Přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci	0,04
6	Způsob vytápění stavby	IV.	V převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	0,05
7	Základní příslušenství v RD	IV.	Úplné nadstandardní nebo více základního příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	II.	Např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrada, vířivé vany, vnitřní bazén	0,01
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III.	Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	0,05
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> včetně	0,00
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu	1,05*s
Index $I_V$				1,159

Hodnota kvalitativního pásma u znaku  $V_{13}$  se násobí koeficientem  $s$ , který se vypočte podle vzorce  $s = 1 - 0,005 \times y$ , kde  $y$  je stáří stavby v letech. Oceňovaný rodinný dům je stáří 99 let, avšak před 7 lety byla dokončena rekonstrukce a vestavba podkroví, při které byla vyměněno více než 60 % objemových podílů prvků konstrukcí a vybavení. Za hodnotu  $y$  je tedy dosazeno 22 let (7 + 15 let).

Tab. č. 32 – Ocenění trvalých porostů – Stará Břeclav [vlastní]

<b>Ocenění trvalých porostů zjednodušeným způsobem</b>	
Základní cena upravená ZCU v Kč/m <sup>2</sup>	1 353,84
Pokryvná plocha smíšených porostů v m <sup>2</sup>	152,00
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065
Cena trvalých porostů v Kč	13 375,94

Tab. č. 33 – Rekapitulace ocenění podle oceňovací vyhlášky – Stará Břeclav [vlastní]

<b>Rekapitulace ocenění podle oceňovací vyhlášky</b>	
Cena pozemku v Kč	676 920,00
Cena rodinného domu v Kč	1 239 705,40
Cena trvalých porostů v Kč	13 375,94
Celková cena zjištěná v Kč	1 930 001,34
Celková cena zjištěná po zaokrouhlení v Kč	1 930 000,00

Cena zjištěná rodinného domu č. 2 ve Staré Břeclavi činí 1 930 000,- Kč.

### 5.2.6 Cena zjištěná – rodinný dům č. 3 – lokalita Poštorná

Ocenění jednotného funkčního celku v Poštorné je provedeno podle současně platných oceňovacích předpisů, tak jak je naznačeno v kapitole 4.1 této diplomové práce.

Dále provedené zařazení do kvalitativních pásem u jednotlivých znaků vyplývá z popisů výše.

Tab. č. 34 – Ocenění pozemků – Poštorná [vlastní]

<b>Ocenění stavebních pozemků podle §§ 3 až 5 oceňovací vyhlášky</b>	
Katastrální území	Poštorná
Výměra pozemků v m <sup>2</sup>	500
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří, zahrada
Hlavní stavba na pozemku	Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 35 a součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku je menší než 1 000 m <sup>2</sup>	
Obec	Břeclav
Jedná se o obec vyjmenovanou v tabulce č. 1 v příloze 2 oceňovací vyhlášky	
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky ZC <sub>v</sub> v Kč/m <sup>2</sup>	1 276,00
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1) <i>I<sub>t</sub></i>	1,050 (viz Tab. č. 27)
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2) <i>I<sub>o</sub></i>	1,000 (viz Tab. č. 19)



<b>Ocenění stavebních pozemků podle §§ 3 až 5 oceňovací vyhlášky</b>	
Index polohy (příloha č. 3 tab. 3 sloupec f) $I_p$	1,010 (viz Tab. č. 28)
Index cenového porovnání $I$ ( $I = I_T \times I_O \times I_p$ )	1,061
Základní cena upravená $ZCU$ v Kč/m <sup>2</sup> ( $ZCU = ZC \times I$ )	1 353,84
Cena pozemku v Kč	676 920,00

Předmětem ocenění jsou dva pozemky, přičemž oba jsou podle zákona o oceňování majetku pozemky stavebními.

*Tab. č. 35 – Ocenění rodinného domu – Poštorná [vlastní]*

<b>Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle oceňovací vyhlášky</b>	
Obec	Břeclav
Katastrální území	Břeclav
Základní cena z přílohy č. 24 tabulky č. 1 vyhlášky $ZC$ v Kč/m <sup>3</sup>	1 653,00
Index konstrukce a vybavení (příloha č. 24 tab. 2) $I_v$	0,702 (viz Tab. č. 37)
Základní cena upravená $ZCU$ v Kč/m <sup>3</sup> ( $ZCU = ZC \times I_v$ )	1 160,41
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1) $I_T$	1,050 (viz Tab. č. 27)
Index polohy (příloha č. 3 tab. 3) $I_p$	1,010 (viz Tab. č. 28)
Základní cena upravená po úpravě indexy $I_T$ a $I_p$ v Kč/m <sup>2</sup>	1 230,61
Obestavěný prostor v m <sup>3</sup> (příloha č. 1)	707,75 (viz Tab. č. 36)
Cena rodinného domu v Kč	870 967,63

*Tab. č. 36 – Obestavěný prostor – Poštorná [vlastní]*

<b>Výpočet obestavěného prostoru</b>					
	Délka v m	Šířka v m	Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>	Výška v m	Obestavěný prostor v m <sup>3</sup>
PP	7,00	6,50	45,50	2,50	113,75
1.NP	12,00	9,00	108,00	3,30	356,40
Střecha	12,00	9,00		0,8 + 2,8 / 2	237,60
Celkem	-	-	153,50	-	707,75

Tab. č. 37 – Index konstrukce a vybavení – Poštorná [vlastní]

Index polohy $I_V$		$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}$		
Znak		Kvalitativní pásma		
$V_i$	Název	Č.	Popis	Hodnota
0	Typ stavby	I.	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP se šikmou střechou	A
1	Druh stavby	II.	Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	IV.	Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
3	Tloušťka obvodových stěn	II.	45 cm	0,00
4	Podlažnost (153,50 / 108,00 = 1,42)	II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	Napojení na síť (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	0,08
6	Způsob vytápění stavby	III.	Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7	Základní příslušenství v RD	III.	Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III.	Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	0,05
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> včetně	0,00
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně technický stav	I.	Stavba v dobrém stavu	1,00*s
Index $I_V$				0,702

Hodnota kvalitativního pásma u znaku  $V_{13}$  se násobí koeficientem  $s$ , který se vypočte podle vzorce  $s = 1 - 0,005 \times y$ , kde  $y$  je stáří stavby v rocích. Oceňovaný rodinný dům je stáří 106 let, na domě byly prováděny rekonstrukce, ale bylo to buď před více než 50 lety nebo nebylo při nich vyměněno více než 60 % objemových podílů prvků konstrukcí a vybavení. Za hodnotu  $y$  je tedy dosazeno 106 let. Pro koeficient  $s$  je použita nejnižší přípustná hodnota, tj. 0,6.

Tab. č. 38 – Ocenění trvalých porostů – Poštorná [vlastní]

Ocenění trvalých porostů zjednodušeným způsobem	
Základní cena upravená ZCU v Kč/m <sup>2</sup>	1 353,84
Pokryvná plocha smíšených porostů v m <sup>2</sup>	80,00
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065
Cena trvalých porostů v Kč	7 039,97

Tab. č. 39 – Rekapitulace ocenění podle oceňovací vyhlášky – Poštorná [vlastní]

Rekapitulace ocenění podle oceňovací vyhlášky	
Cena pozemku v Kč	676 920,00
Cena rodinného domu v Kč	870 967,63
Cena trvalých porostů v Kč	7 039,97
Celková cena zjištěná v Kč	1 554 927,60
Celková cena zjištěná po zaokrouhlení v Kč	1 554 930,00

Cena zjištěná rodinného domu č. 3 v Poštorné činí 1 554 930,- Kč.

### 5.2.7 Rekapitulace výsledných cen

V následující tabulce je uvedený přehled určených cen obvyklých i zjištěných.

Tab. č. 40 – Rekapitulace výsledných cen [vlastní]

Výsledné ceny v Kč		
Předmět ocenění	Cena obvyklá	Cena zjištěná
Rodinný dům č. 1 - lokalita Břeclav centrum	4 300 000	2 801 010
Rodinný dům č. 2 - lokalita Stará Břeclav	3 400 000	1 930 000
Rodinný dům č. 3 - lokalita Poštorná	2 000 000	1 554 930

## 5.3 ROZHODUJÍCÍ VLIVY NA OBVYKLOU CENU

Na základě výše uvedených kapitol této diplomové práce je vymezeno následujících 5 skupin rozhodujících vlivů na obvyklou cenu rodinných domů v Břeclavi: nejdůležitější vliv – lokalita, vlivy odpovídající koeficientům odlišnosti v přímém porovnání, praktické vlivy, vlivy nad úrovní města a vlivy omezující užívání rodinného domu.

### *Lokalita*

Nejdůležitějším vlivem na obvyklou cenu je lokalita a to nejen s ohledem na blízkost k centru a dostupnost služeb, ale i z pohledu oblíbenosti a historie místa, rozvojových možností v souladu s územním plánem, při zohlednění možností parkování, kvality dopravy, blízkosti lesa či řeky, možných záplav, míry hluku a znečištění ovzduší, skladby obyvatelstva atd.

### *Koeficienty odlišnosti v přímém porovnání*

Při přímém porovnání pro určení obvyklých cen se používají koeficienty odlišnosti vztahující se ke konkrétním parametrům rodinných domů. Tyto koeficienty lze považovat za druhou velkou skupinu vlivů na obvyklou cenu. Jedná se o velikost domu, případně počet podlaží nebo dispozice, typ domu

(řadový či samostatně stojící), konstrukce (zděný dům nebo dřevostavba), stavebně technický stav stavby, velikost pozemku, existence garáže a sklepu, vybavení domu, příslušenství, rozvojové možnosti stavby, ale také bezbariérovost nebo energetická úspornost staveb.

#### ***Praktické vlivy***

Úskalí, která při zpracování této práce nastaly a jenž mají vliv na obvyklou cenu, tvoří další větší skupinu vlivů. Stěžejním je volba prvků databáze, počet a výše použitých koeficientů odlišnosti, výše koeficientu redukce na pramen ceny. Dalším aspektem, který výrazně ovlivňuje nabídkové ceny domů a následně obvyklé ceny, je fakt, zda je v nabídkové ceně již zahrnuta provize realitní kanceláři či nikoli. Podstatný vliv na výši obvyklé ceny má i obsah inzerátů. Dalším prvkem, který může v této kategorii ovlivnit obvyklou cenu je, zda domy posuzovat přes jednotkové ceny, kdy je důležitý každý metr nebo se na ně dívat jako na celky. Značný problém vytváří i rozlišení datum prodeje předmětu ocenění a datum ocenění.

#### ***Vlivy nad úrovní města***

Další velkou skupinu tvoří vlivy, jež s ohledem na zadání nebyly v této diplomové práci blíže řešeny a zkoumány, ale svou roli ve výši obvyklé ceny hrají. Jedná se o faktory většího charakteru, které nelze hodnotit pouze v rámci jednoho města v konkrétním čase. Je to např. velikost města, umístění v rámci České republiky, pracovní příležitosti, dopravní dostupnost do obce, turistická atraktivita, časové období, tuzemská i mezinárodní politická a ekonomická situace, úrokové sazby u hypoték.

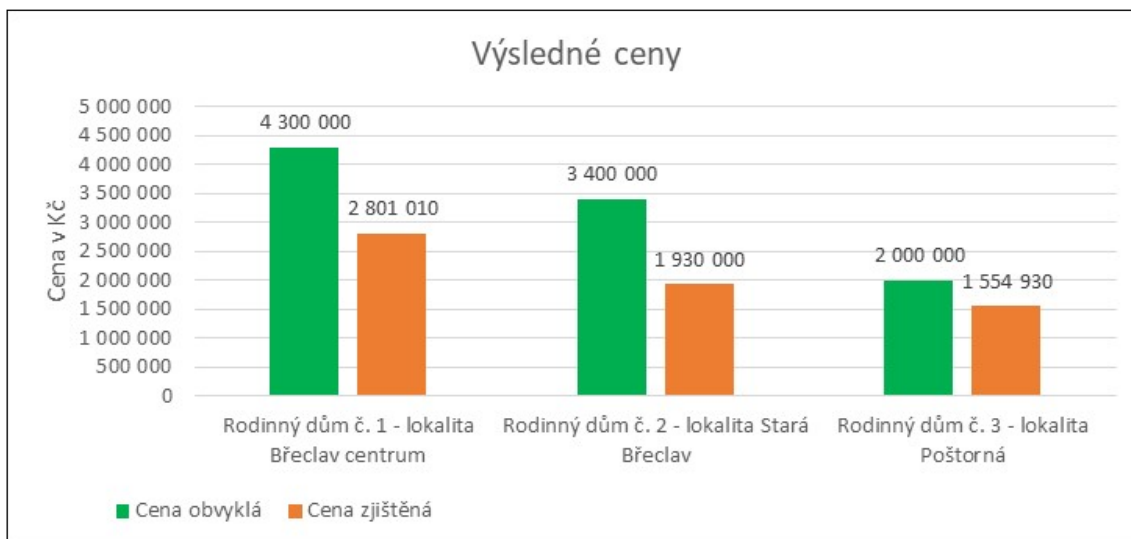
#### ***Vlivy omezující užívání***

Do poslední skupiny lze zařadit vlivy, které omezují užívání rodinného domu a výrazně snižují jeho obvyklou cenu. Jedná se např. o nezajištěný přístup a příjezd k domu, např. přes pozemek jiného vlastníka, nebo omezené užívání domu z důvodu nevýhodného dlouhodobého nájemního vztahu, nebo zatížení věcným břemenem.

## 6 ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ

### Určené obvyklé a zjištěné ceny

V této diplomové práci byly určeny u třech konkrétních rodinných domů ceny obvyklé a ceny zjištěné, tak jak je zřejmé z následujícího grafu.



Graf č. 11 – Přehled výsledných cen [vlastní]

Obvyklé ceny domů jsou ve všech třech případech vyšší než ceny zjištěné. V Břeclavi centru i ve Staré Břeclavi je rozdíl téměř 1,5 mil. Kč, zatímco v Poštorné cca 0,5 mil Kč. Poměrově je největší rozdíl u domu ve Staré Břeclavi. Snahou tvůrců oceňovacích předpisů je, aby se ceny zjištěné, co nejvíce blížily cenám tržním. Vychází tedy z obrovského množství kupních cen, avšak vždy minimálně rok starých. Toto může být také příčinou pro vzniklý rozdíl.

S ohledem na skutečnost, že rodinné domy jsou různě velké, pro přehlednost je zpracována následující tabulka s výslednými jednotkovými cenami.

Tab. č. 41 – Rekapitulace výsledných jednotkových cen [vlastní]

Výsledné jednotkové ceny			
	Rodinný dům č. 1 – Břeclav centrum	Rodinný dům č. 2 – Stará Břeclav	Rodinný dům č. 3 – Poštorná
Cena pozemku podle oceňovací vyhlášky v Kč/m <sup>2</sup> (plochy pozemku)	1 603,93	1 353,84	1 353,84
Cena rodinného domu podle oceňovací vyhlášky v Kč/m <sup>3</sup> (obestav. prostoru)	2 078,61	2 031,74	1 230,61
Celková cena zjištěná přepočtená na m <sup>2</sup> užitné plochy v Kč/m <sup>2</sup>	14 075,43	14 087,59	18 080,58
Obvyklá cena v Kč/m <sup>2</sup> (užitné plochy)	21 691,00	24 806,00	23 405,00

Rodinnému domu v Břeclavi centru vyšla nejvyšší nejen celková cena obvyklá a celková cena zjištěná, ale i jednotková cena pozemku a jednotková cena stavby. Při přepočtu ceny zjištěné na m<sup>2</sup> užitné plochy, však u tohoto domu vyšla nejnižší jednotková cena. Je to způsobeno zejména nejmenší výměrou pozemku (celková cena pozemku je nejmenší, byť jednotková je nejvyšší), ale i největší užitnou plochou.

Zajímavé je také zjištění, že jednotková obvyklá cena rodinného domu v Poštorné o dispozici 3+1 je jen o 10 % nižší než průměrná jednotková nabídková cena bytů stejné dispozice v nedalekých panelových bytových domech na sídlišti Na Valtické.

Při srovnání jednotkových cen popsaných v situaci na trhu s výsledky u třech konkrétních rodinných domů, lze po hlubším rozboru konstatovat, že nejsou v rozporu, byť to tak na první pohled nevypadá. Např. stav rodinného domu č. 1 v Břeclavi centru je možno označit za stav po rekonstrukci. Z rozboru situace na realitním trhu po dlouhodobém sledování vyšla průměrná jednotková cena pro stav po rekonstrukci 23 259,- Kč/m<sup>2</sup>. Ve stavu po rekonstrukci jsou však v databázi jen dva domy o průměrné užitné ploše 153 m<sup>2</sup>, což je o čtvrtinu méně než u oceňovaného domu. Z průzkumu však také vyplynulo, že u nejpočetnější skupiny domů, tj. domy v dobrém stavu, pro užitnou plochu větší než 150 m<sup>2</sup> je průměrná cena 19 090,- Kč/m<sup>2</sup>. Určená jednotková obvyklá cena pro dům č. 1 ve výši 21 691,- Kč/m<sup>2</sup> do tohoto rozmezí zapadá.

#### ***Rozhodující vlivy***

Cílem této diplomové práce bylo definovat rozhodující vlivy na obvyklou cenu rodinných domů v Břeclavi, což bylo provedeno v kapitole 5.3 této diplomové práce. Rozhodující vlivy jsou rozděleny do 5 skupin: první je lokalita a vše s ní spojené, dále jsou to vlivy ztvárněné koeficienty odlišnosti v přímém porovnání, třetí jsou tzv. praktické vlivy, dále vlivy sahající nad rámec města a poslední jsou vlivy omezující užívání rodinného domu.

Následně je provedena analýza k jednotlivým vlivům:

**Lokalita:** Ze studia města a pozorování realitního trhu jasně vyplynulo, že jednotlivé části Břeclavi se liší. Ať už charakterem výstavby, i konkrétního typu domu. V rámci samotného centra je rozlišných lokalit ještě více. Toto se promítá do kupních i nabídkových cen rodinných domů a tím pádem i do cen obvyklých. Nejdůležitějším vlivem na obvyklou cenu je tedy bezesporu lokalita. A jelikož pro určení ceny obvyklé byly do databází vybírány zejména domy ze sousedství či blízkého okolí stejného charakteru, nebyla lokalita zařazena mezi koeficienty odlišnosti při přímém porovnání, a tedy nebyla kvantitativně hodnocena. Jestliže realizované kupní ceny a poklesy nabídkových cen domů odráží střet nabídky a poptávky na realitním trhu, tak i tento vliv byl volbou srovnávacích rodinných domů ze sousedství zohledněn, aniž by byl nějak vyčíslován.

Z vyhodnocení dlouhodobého průzkumu vyplynulo, že nejvyšší jednotkové nabídkové ceny náleží domům přímo v Břeclavi centru, následně ve Staré Břeclavi, pak v Poštorné a nejnižší jsou v Charvatské Nové Vsi. Při členění podle lokality a zároveň i podle stavu domů již tato pravidla přesně

dodržena nebyla. Největší vliv na toto má množství hodnocených prvků. Byť byl průzkum prováděn dlouho dobu, získaných dat bylo překvapivě jen omezené množství.

**Koeficienty odlišnosti v přímém porovnání:** V práci byly při přímém porovnání použity následující koeficienty: velikost domu, stav domu, velikost pozemku, existence garáže a sklepu, vybavení domu, příslušenství a rozvojové možnosti stavby. Do této skupiny lze zařadit i další vlivy, které však s ohledem na databáze tvořené velmi obdobnými domy nemusely být hodnoceny.

U některých vlivů v této skupině lze uvést na základě průzkumu trhu bližší poznatky. Nejvyšší ceny náleží projektům domů a novostavbám, nejnižší pak domům určeným k demolici. Překvapivě vyšší ceny mají domy ve velmi dobrém stavu než domy po rekonstrukci. Avšak přesné vymezení těchto stavů není nikde uvedeno, toto označení se odvíjí od názoru tvůrce nabídky. Výrazně vyšší, skoro o 30 %, jsou ceny domů samostatně stojících. U velikosti domu bylo potvrzeno obecné pravidlo, že čím je rodinný dům větší, tím má vyšší celkovou cenu a přitom menší jednotkovou cenu. Z grafů znázorňujících vývoj cen je zřejmé, že nejkratší dobu se nabízely domy v Poštorné, ve srovnání s Břeclaví centrem a Starou Břeclaví. Rodinné domy v Poštorné jsou menší, s nižšími cenami, což pravděpodobně způsobuje větší zájem kupujících.

Velmi silný vliv velikosti a stavu domu se projevil i při samotném přímém porovnání. Prakticky nebylo možno pracovat zároveň s nejmenším a největším domem, ani s projektem a domem určeným k demolici. Vznikala jasně viditelná zkreslení či zcela nelogické výsledky. Byť použité statistické testy takovéto domy (ve většině případů) nevyloučily, byly z databází vypuštěny. Při hodnocení významnosti vlivů na obvyklou cenu za nejdůležitější vliv, kterým je lokalita, náleží velikost domu a stavebně technický stav.

**Praktické vlivy:** Bohužel neexistují naprosto stejné rodinné domy, takže se vychází z domů obdobných, které se vždy více či méně liší. Je značně obtížné posoudit, bez zkušeností a bez praxe, jaké domy jsou ještě obdobné a které již ne a neměly by být v databázi. Zohlednění rozlišností formou koeficientů s sebou přináší možné chyby či nepřesnosti způsobené subjektivním názorem zpracovatele. Např. ani u velikosti totiž nelze říci, že dvakrát větší dům, má dvakrát vyšší cenu. Ani ručně malované obklady v koupelně vždy nezpůsobí vyšší cenu domu. Čím více jsou si tedy srovnávací domy a dům oceňovaný podobné, tím méně vstupuje do ocenění možný zpracovatelův subjektivní názor. Tento vliv může být snížen i nižším počtem prvků v databázi. Ale i to není vždy pravidlem. Konečné databáze v této diplomové práci pro přímé porovnání u třech vybraných rodinných domů tvoří 6 nebo 7 prvků. Původně měly být databáze početnější, ale viditelná zkreslení a ne zcela logické výsledky (viz předchozí odstavec) vedly k redukci počtu domů.

Provize realitní kanceláři se pohybuje kolem 5 %. Jedná se o částku za služby, které realitní makléř vykonává při prodeji, či pronájmu. Jestliže kupní cena zohledňuje vlastnosti nemovité věci, neměla by v ní být provize zahrnuta. V současné době však není předpisem stanoveno, kdo bude platit provizi realitní kanceláři, zda kupující či prodávající. V kupních smlouvách je často uvedena kupní cena a následuje konstatování, že provizi realitní kanceláři platí prodávající. V podstatě tedy kupní cena

v sobě zahrnuje i samotnou provizi (jinak by se třeba strany mohly domluvit na nižší kupní ceně a provizi by platil kupující). Pokud je tedy v inzerátu naznačeno, že provize je již součástí ceny a v kupní smlouvě je pak napsáno výše uvedené, tak by bylo logické pro znalost správné nabídkové i kupní ceny nemovité věci, provizi odečíst. Avšak k tomu je zapotřebí mít k dispozici i kupní smlouvu, ne jen cenový údaj z katastru nemovitostí. Pro potřeby této diplomové práce byly použity pouze cenové údaje. V rámci prvotního hodnocení dat z průzkumu trhu při zpracování této diplomové práce byly nabídkové ceny zveřejněné včetně provize realitní kanceláři, o tuto provizi poníženy. Při následném hodnocení vztahu nabídkové a kupní ceny, však u některých domů došlo nečekaně k navýšení místo očekávaného snížení. A to právě ve výši provize. Je tedy vysoce pravděpodobné, že byl dodržen údaj z inzerátu, že cena je konečná, tj. včetně provize, přičemž to platí jak pro cenu nabídkovou tak kupní. Bez znalosti kupní smlouvy však toto nemůže být s jistotou řečeno. Z tohoto důvodu, tedy provize realitní kanceláři nebyla v práci z žádných cen odečítána. Navíc ne jednou se stalo, že u stejného domu bylo u nabídkové ceny ve stejné výši jednou uvedeno včetně provize a podruhé bez provize. Je otázkou, zda při statistickém zpracování kupních cen nemovitých věcí, se pracuje pouze s čísly nebo také s textovým obsahem kupních smluv a provize se odečítá.

Inzeráty bohužel pro potřeby oceňování ne vždy skrývají všechna potřebná data a některé údaje v nich mohou být matoucí. Byť je to časově náročné, je velmi žádoucí ověřovat pro potřeby oceňování data v inzerátech. Zejména porovnávat s příloženou fotodokumentací a v rámci možností s mapovými podklady, včetně leteckých a panoramatických snímků, a s údaji na serveru [cuzk.cz](http://cuzk.cz). Takto tomu bylo činěno při tvorbě této diplomové práce.

Výši obvyklé ceny může ovlivnit i to, zda jsou domy posuzované přes jednotkové ceny nebo ceny celkové. Jestliže obvyklá cena představuje částku, na které se shodne kupující i prodávající, stejně jako je tomu u kupní ceny, pak se jeví logičtější provádět porovnání přes celkové ceny. Kupující ani prodávající nechodí s metrem v ruce po domě a nepřeměřuje každý metr. Vnímají dům jako celek, nikoli jako součet jednotlivých metrů. Jestliže však pro porovnání jsou v databázi obsažené různé velké rodinné domy, jeví se vhodné použít jednotkové ceny. Tak tomu je v této práci.

Posledním bodem této skupiny je rozdílné datum prodeje a datum ocenění. Pro přepočet z cenové úrovně jednoho roku na druhý je možno využít indexy cen sledovaných druhů nemovitých věcí zveřejněné na internetových stránkách [czso.cz](http://czso.cz). Údaje vycházejí z velkého množství realizovaných kupních cen, Český statistický úřad je však vydává s podstatně velkým časovým odstupem. Pro přepočet lze použít také HB index pro rodinný dům. Tento je zveřejňován každé čtvrtletí, avšak nevychází z kupních cen, ale z údajů získaných z odhadů cen nemovitých věcí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Pro účely této diplomové práce byl použit HB index.

**Vlivy nad úrovní města:** Pro hodnocení vlivů nad úrovní města, jako je např. velikost města a jeho umístění v rámci České republiky, by bylo zapotřebí vybrat rodinné domy v různých velkých obcích s různým umístěním, ne jako tomu bylo v případě této diplomové práce v souladu se zadáním pouze v jednom městě.



**Vlivy omezující užívání:** Vzhledem k tomu, že vybrané rodinné domy nebyly nijak omezené v užívání a u srovnávacích domů nebyla tato skutečnost taktéž známa, nebyl tento vliv v diplomové práci kvantifikován.

**Kombinace vlivů:** Podstatná je také kombinace vlivů, což se jasně projevilo na konkrétních třech vybraných domech. Tyto domy se liší nejen umístěním v rozdílných částech Břeclavi, ale i svou velikostí, stavem, vybavením a dalšími vlastnostmi. V některých pohledech jsou však všechny 3 stejné, tj. že jsou zděné, řadové a obyvatelné. V některých parametrech se shodují vždy dva, např. vybudované podkrovní, blízkost řeky či lesa, umístění v okrajové části města. Na jejich obvyklých cenách se projevila kombinace vlivů následovně: Dům ve Staré Břeclavi je v nejlepším stavebně technickém stavu, je středně veliký, nemá sklep, má stejně jako dům v Břeclavi centru 2 koupelny a vestavěné podkrovní, má stejně velký pozemek jako dům v Poštorné. Jeho jednotková obvyklá cena dosahuje nejvyšších hodnot, avšak celková obvyklá cena středu. Dům v Poštorné je v nejhorším stavebně technickém stavu, je nejmenší, je částečně podsklepený, má jen jednu koupelnu, nemá podkrovní, má stejně velký pozemek jako dům ve Staré Břeclavi a leží v bezprostřední blízkosti řeky. Jeho jednotková obvyklá cena dosahuje středu, avšak celková obvyklá cena je nejnižší. Dům v Břeclavi centru je ve středním stavebně technickém stavu, je největší, podsklepený, má stejně jako dům ve Staré Břeclavi dvě koupelny a vestavěné podkrovní, má nejmenší pozemek a leží v blízkosti řeky Dyje v záplavovém území. Jeho jednotková obvyklá cena dosahuje nejnižších hodnot, avšak celková obvyklá cena je nejvyšší.

#### ***Porovnání se závěry jiných autorů***

Rozhodující vlivy zjištěné v této diplomové práci odpovídají obecným informacím obsaženým v odborných českých i zahraničních knižních publikacích.

Disertační práce popsané v rešeršní části mají odlišné cíle než tato diplomová práce. Z obsahu práce Vladimíra Kulila však vyplývá, že významný vliv na obvyklou cenu má dle jeho názoru mimo jiné konfliktní obyvatelstvo v okolí nemovitě věci i rozvojové možnosti stavby. Z práce Milady Komosné je zřejmý výrazný vliv lokality. Obojí bylo v této diplomové práci potvrzeno.

Nelze však souhlasit s jedním tvrzením obsaženým v disertační práci Jiřího Karabce, že „*ceny rodinných domů v centru obcí nebo měst jsou v průměru o 13 až 15 % nižší než v klidnějších nebo okrajových lokalitách ... Z toho tedy plyne, že rodinné domy v centru jsou méně preferované, než v klidnějších lokalitách*“. Byť je např. v centru Břeclavi větší hluk, více zplodin z automobilové dopravy i horší podmínky pro parkování, vyšly zde vyšší průměrné jednotkové nabídkové ceny než v klidnějších okrajových částech města.

Pro kategorii rodinný dům ve městě v Jihomoravském kraji byla stanovena v disertační práci Martina Cupala výsledná sjednocená hodnota koeficientu redukce na pramen ceny ve výši 0,9293, což odpovídá hodnotě vypočtené pro Starou Břeclav (0,92). Hodnota tohoto koeficientu stanovená makroanalýzou ve výši 0,8714 se velmi blíží hodnotám pro Břeclav centrum (0,88) a Poštornou (0,87).

Diplomové práce věnují se vlivům na obvyklou cenu rodinných domů v různých částech České republiky taktéž kladou největší důraz na lokalitu. Další vlivy, které jsou v nich považovány za důležité, jako je stavebně technický stav, skladba obyvatelstva, data z realitní inzerce, velikost pozemku atd. se výrazně neliší od závěrů této práce.

Dílčí závěry Nikolý Myslíkové z roku 2015 pro okres Břeclav, tj. „*upřednostňováno je bydlení ve vlastních rodinných domech a bytech před nájmem ... při výběru nemovité věci je nejstěžejnější lokalita a cena*“ odpovídají závěrům této diplomové práce, byť byla vytvořena o 4 roky později a jen pro město Břeclav.

Výsledky této práce nejsou v rozporu ani s ostatními poznatky a názory uvedenými v rešeršní části diplomové práce.

### *Hypotézy*

Z odborných publikací vyplývá, že lokalita (poloha či umístění) má podstatný vliv na hodnotu nemovité věci. Toto bylo potvrzeno také v analýze trhu v Břeclavi. Při členění konečných jednotkových nabídkových cen rodinných domů podle různých kritérií (typ domu, stavebně technický stav i velikost domu), vždy vyšly rozlišné ceny pro jednotlivé oblasti Břeclavi, viz kapitola 5.1.6 této diplomové práce. Břeclav centrum, Stará Břeclav, Poštorná a Charvatská Nová Ves se liší, každá poskytuje jisté výhody, ale i nějaké nevýhody a to se odráží ve výši nabídkových a kupních cen rodinných domů a tím pádem také v cenách obvyklých. Hypotéza č. 1: „*Mezi rozhodující vlivy na obvyklou cenu rodinných domů v Břeclavi patří lokalita.*“ byla potvrzena.

Pro určení obvyklé ceny je ideální mít sestavenou databázi s realizovanými prodeji, tj. znát veškeré parametry konkrétní nemovité věci, ale i kupní cenu. Získání takovéto databáze však může být značně náročné. V současné době lze dohledat realizované prodeje na katastru nemovitostí, včetně informace o kupní ceně (za úplatu). Avšak není k tomu žádný popis ani fotodokumentace. Pomocí různých leteckých a panoramatických snímků je možno si vytvořit představu o vnější podobě domu. Nikoli však o vnitřní. Na druhou stranu existuje realitní inzerce, která je veřejně dostupná ať v tištěné, tak v elektronické podobě. K nabízeným nemovitým věcem je zde kromě popisů většinou přiložena i fotodokumentace, často tedy lze o ní získat kvalitní představu. K inzerátům však náleží nabídkové ceny, které představují částky, za které by chtěli prodávající své nemovité věci prodat. V případě určení obvyklé ceny na základě nabídkových cen, musí být k tomuto přihlédnuto a v odborné praxi se tomu tak i děje. V rámci zpracování této diplomové práce se i díky časovému prostoru podařilo spojit tyto dva zdroje, tj. údaje z inzerce a údaje z katastru nemovitostí. Vývoj cen u některých rodinných domů od počáteční nabídkové ceny přes konečnou nabídkovou cenu až po kupní cenu je zřejmý z Tab. č. 6, Tab. č. 10, Tab. č. 14 a příslušných grafů. Rozdíl mezi nabídkovými a kupními cenami zde byl konkrétně vyčíslen. Jedná se o snížení od 8 do 13 %. Opomenutí zohlednění nabídkové ceny oproti kupní při porovnání, tj. aplikace koeficientu redukce na pramen ceny, by se na výši obvyklé ceny již výrazně projeвило. Hypotéza č. 2: „*Mezi rozhodující vlivy na obvyklou cenu rodinných domů v Břeclavi patří koeficient redukce na pramen na ceny.*“ byla potvrzena.

Pro rodinné domy se běžně u přímého porovnání používá koeficient redukce na pramen ceny ve výši od 0,95 do 0,85. Jak bylo objasněno již v předchozím odstavci v rámci zpracování této diplomové práce se i díky časovému prostoru podařilo spojit data z realitní inzerce s daty z katastru nemovitostí. Na základě znalosti konkrétních kupních cen a jejich předchozího vývoje nabídkových cen, bylo možno pro Břeclav centrum vyčíslit snížení z počáteční nabídkové ceny na kupní cenu a tím stanovit koeficient redukce na pramen ceny ve výši 0,88. Obdobně v Poštorné byla stanovena výše koeficientu 0,87. Pro Starou Břeclav vyšla hodnota výrazně nižší, tj. 0,92. Hypotéza č. 3: *„Běžně užívaná výše koeficientu redukce na pramen ceny pro rodinné domy (0,95 až 0,85) odpovídá současnému realitnímu trhu.“* byla pro město Břeclav potvrzena.

## 7 ZÁVĚR

Hlavním cílem diplomové práce bylo definovat rozhodující vlivy na obvyklou cenu rodinných domů ve městě Břeclavi. Tomuto předcházela poměrně dlouhá cesta, která byla zahájena před rokem a půl průzkumem realitního trhu. Práce obsahuje nejen poznatky z téměř každodenního sledování realitní inzerce a serveru Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, ale i ocenění třech vybraných rodinných domů v různých částech města, a to jak cenou obvyklou, tak i cenou zjištěnou.

Výše obvyklých i zjištěných cen se odvíjí mimo jiné od vztahu nabídky a poptávky. Nabídka rodinných domů ve všech částech Břeclavi je nižší než poptávka. Navzdory tomuto se za celé sledované období prodala pouze polovina nabízených domů. Je to pravděpodobně z důvodu, že velkou část nabídek tvoří domy před rekonstrukcí, velké luxusní vily a projekty rodinných domů, které nejsou tolik žádané. Zatímco poptávány jsou zejména menší, tudíž i levnější domy, které lze bez rekonstrukcí a jiných zásahů ihned obývat. V případě zájmu o bydlení v novostavbách, dávají obyvatelé Břeclavi zřejmě přednost bytům než rodinným domům. Nových bytů, jak vyplynulo z průzkumu trhu, vzniká v Břeclavi poměrně hodně.

Na základě analýzy trhu a provedených konkrétních ocenění lze za stěžejní vliv na obvyklou cenu rodinných domů v Břeclavi považovat lokalitu a vše s ní spojené. Velmi důležitá je také velikost rodinného domu a jeho stavebně technický stav. Rozhodující jsou však také další vlivy, které se běžně hodnotí jako koeficienty odlišnosti při přímém porovnání, např. velikost pozemku. Neopomenutelné jsou i tzv. praktické vlivy zahrnující např. počet srovnávacích objektů, výši koeficientu redukce na pramen ceny, údaje v inzerci, rozdílné datum prodeje a ocenění.

Obecně se na výši obvyklé ceny podílí i vlivy nad rámec města (např. velikost města, politická situace, časové období i výše hypotečních sazeb) a vlivy omezující užívání domu (např. věcná břemena, nájemní vztah), ty však v práci s ohledem na zadání nebyly blíže rozebírány. Jejich zkoumání by však na tuto práci mohlo navázat.

Tři stanovené hypotézy byly na základě poznatků v této diplomové práci potvrzeny.

Diplomová práce byla vytvořena za účelem snadnější orientace v problematice oceňování u konkrétního druhu nemovité věci v konkrétním městě.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54, s. 2868-2877. Dostupný také z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=3045>.
- [2] Materiál - Portál Aplikace ODok. *Úvodní stránka - Portál Aplikace ODok* [online]. 2019 [cit. 23.05.2019]. Dostupné z: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNB5FHGHZK>
- [3] ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 441 ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 173, s. 7422-7611. Dostupná také z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=6580>.
- [4] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 89 ze dne 3. února 2012 občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33, s. 1026-1365. Dostupný také z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=6144>.
- [5] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-0.
- [6] ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Ekopress, s. r. o., 2012. 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [7] ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. 1. vydání. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.
- [8] International Valuation Standards. *International Valuation Standards Council – Homepage* [online]. 2019 [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards>
- [9] VENTOLO, W. L.; WILLIAMS, M. R. *Fundamentals of real estate appraisal*. 8th Edition. Chicago: Dearborn Real Estate education a division of Dearborn Financial Publishing, Inc., 2001. 446 p. ISBN 0-7931-4270-9.
- [10] Shapiro, E.; Mackmin, D.; Sams G. *Modern Methods of Valuation*. Twelfth Edition. Abingdon, Oxon; New York: Routledge, 2019. 582 p. ISBN: 978-1-138-50351-9.
- [11] ISAAC, D.; O'LEARY, J. *Property Valuation Principles*. Second Edition. London: Palgrave Macmillan, 2012. 248 p. ISBN: 978-0-230-35580-4.
- [12] GELBTUCH, H. C. *Real Estate Valuation in Global Markets*. 2nd Edition. Printed United States of America, 2011. 617 p. ISBN: 978-1-935328-12-4.
- [13] KULIL, V. *Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitostí*. Brno, 2012. 152 s., 68 s. příloh. Disertační práce na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně. Vedoucí disertační práce prof. JUDr. Ivo Telec, CSc.
- [14] KARABEC, J. *Porovnání tržních cen rodinných domů s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů*. Brno, 2012. 118 s. Disertační práce na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně. Vedoucí disertační práce Ing. Lubomír Weigel, CSc.
- [15] KOMOSNÁ, M. *Porovnání tržních cen nemovitostí s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů*. Brno, 2013. 115 s., 96 s. příloh. Disertační práce na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně. Vedoucí disertační práce prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
- [16] CUPAL, M. *Vliv koeficientu redukce na zdroj ceny na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí*. Brno, 2010. 245 s., 42 s. příloh. Disertační práce na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně. Vedoucí disertační práce prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

- [17] NAVRÁTILOVÁ, M. *Analýza rozhodujících vlivů na hodnotu vybraných rodinných domů v Brně*. Brno, 2016. 77 s., 89 s. příloh. Diplomová práce na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně. Vedoucí diplomové práce Ing. Milada Komosná, Ph.D.
- [18] BABINSKÁ, P. *Srovnání cen rodinného domu ve vybraných lokalitách v okrese Olomouc v letech 2016 a 2017*. Brno, 2017. 88 s., 49 s. příloh. Diplomová práce na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Lorencová.
- [19] KLIMENT, D. *Srovnání cen rodinného domu ve vybraných lokalitách v okrese Ostrava-město v letech 2017 a 2018*. Brno, 2018. 117 s., 58 s. příloh. Diplomová práce na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Lorencová.
- [20] MYSLÍKOVÁ, N. *Analýza trhu s nemovitostmi – Břeclav, Brno, Blansko, Hodonín*. Brno, 2015. 82 s., 9 s. příloh. Diplomová práce na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.
- [21] JANEK, O. *Nájemné bytu v Břeclavi a faktory, které je ovlivňují*. Brno, 2017. 90 s. Diplomová práce na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně. Vedoucí diplomové práce Ing. Romana Horňáková, BA.
- [22] Faktory ovlivňující tržní hodnotu. *Cenová mapa nemovitostí, cenová mapa pozemků a cenová mapa pronájmů, Praha, Brno, 2015* [online]. 2014 [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <https://www.cenovamapacr.cz/ocenovani-nemovitosti/faktory-ovlivnujici-trzni-hodnotu/>
- [23] Co vše může zásadně ovlivnit tržní cenu nemovitosti?. *Reality.P3D.cz - realitní kancelář, Česká Lípa* [online]. 2018 [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <https://reality.p3d.cz/clanek/2-co-vse-muze-zasadne-ovlivnit-trzni-cenu-nemovitosti.html>
- [24] Strategický plán rozvoje města Břeclavi, Město Břeclav. *Město Břeclav* [online]. 2015 [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <https://breclav.eu/file/25018/>
- [25] Malý lexikon obcí České republiky - 2018 | ČSÚ. *Český statistický úřad / ČSÚ* [online]. 2019 [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2018>
- [26] Vše o území VDB. *Český statistický úřad* [online]. 2019 [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u=\\_\\_VUZEMI\\_\\_43\\_\\_584291#](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u=__VUZEMI__43__584291#)
- [27] Statistiky nezaměstnanosti z územního hlediska. *Integrovaný portál MPSV* [online]. 2019 [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <https://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem>
- [28] Obyvatelstvo, domy, byty a domácnosti podle Sčítání lidu, domů a bytů - ČR, kraje, okresy, SO ORP, správní obvody Prahy a města (sídla SO ORP) - 2011 | ČSÚ. *Český statistický úřad / ČSÚ* [online]. 2019 [cit. 2019-05-21]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatelstvo-domy-byty-a-domacnosti-podle-scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-cr-kraje-okresy-so-orp-spravni-obvody-prahy-a-mesta-sidla-so-orp-2011-egrhq6c4dz>
- [29] Územní plán Břeclav, Město Břeclav. *Město Břeclav* [online]. 2017 [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <https://breclav.eu/folder/418/>
- [30] Sreality.cz • reality a nemovitosti z celé ČR. *Sreality.cz • reality a nemovitosti z celé ČR* [online]. 2019 [cit. 2019-05-21]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>
- [31] Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2015 až 2017 | ČSÚ. *Český statistický úřad / ČSÚ* [online]. 2019 [cit. 2019-05-21]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-uahytxd9pq>
- [32] Zvyšování cen bytů zpomaluje, v prvním letošním čtvrtletí dosáhlo nejnižší úrovně od roku 2015 - Hypoteční banka. *Úvodní stránka - Hypoteční banka* [online]. 2019 [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/zvysovani-cen-bytu-zpomaluje-v-prvnim-letosnim-ctv/>
- [33] Mapy.cz. *Mapy.cz* [online]. 2019 [cit. 2019-05-21]. Dostupné z: <https://mapy.cz/>

[34] VÚV T.G.Masaryka - Oddělení GIS - Prohlížečka záplavových území. *VÚV T.G.Masaryka - Oddělení GIS - O projektu DIBAVOD* [online]. 2017 [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>

[35] Nahlížení do katastru nemovitostí. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. 2019 [cit. 2019-05-21]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

## SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Přehled jednotkových cen [vlastní] .....	48
Tab. č. 2 – Přehled jednotkových cen podle typu domu [vlastní] .....	50
Tab. č. 3 – Přehled jednotkových cen podle stavu domu [vlastní] .....	50
Tab. č. 4 – Přehled jednotkových cen podle velikosti užitné plochy [vlastní] .....	50
Tab. č. 5 – Základní údaje o srovnávacích rodinných domech v Břeclavi centru [vlastní] .....	51
Tab. č. 6 – Vývoj cen rodinných domů v Břeclavi centru [vlastní] .....	52
Tab. č. 7 – Přepočet kupních cen přes HB index – Břeclav centrum [32, vlastní] .....	53
Tab. č. 8 – Přímé porovnání – Břeclav centrum [vlastní] .....	53
Tab. č. 9 – Základní údaje o srovnávacích rodinných domech ve Staré Břeclavi [vlastní] .....	55
Tab. č. 10 – Vývoj cen rodinných domů ve Staré Břeclavi [vlastní] .....	56
Tab. č. 11 – Přepočet kupních cen přes HB index – Stará Břeclav [32, vlastní] .....	57
Tab. č. 12 – Přímé porovnání – Stará Břeclav [vlastní] .....	58
Tab. č. 13 – Základní údaje o srovnávacích rodinných domech v Poštorné [vlastní] .....	60
Tab. č. 14 – Vývoj cen rodinných domů v Poštorné [vlastní] .....	60
Tab. č. 15 – Přepočet kupních cen přes HB index – Poštorná [32, vlastní] .....	61
Tab. č. 16 – Přímé porovnání – Poštorná [vlastní] .....	62
Tab. č. 17 – Ocenění pozemku – Břeclav centrum [vlastní] .....	63
Tab. č. 18 – Index trhu – Břeclav centrum [vlastní] .....	64
Tab. č. 19 – Index omezujících vlivů [vlastní] .....	65
Tab. č. 20 – Index polohy – Břeclav centrum [vlastní] .....	65
Tab. č. 21 – Ocenění rodinného domu – Břeclav centrum [vlastní] .....	66
Tab. č. 22 – Obestavěný prostor – Břeclav centrum [vlastní] .....	66
Tab. č. 23 – Index konstrukce a vybavení – Břeclav centrum [vlastní] .....	66
Tab. č. 24 – Ocenění trvalých porostů – Břeclav centrum [vlastní] .....	67
Tab. č. 25 – Rekapitulace ocenění podle oceňovací vyhlášky – Břeclav centrum [vlastní] .....	68
Tab. č. 26 – Ocenění pozemků – Stará Břeclav [vlastní] .....	68
Tab. č. 27 – Index trhu – Stará Břeclav a Poštorná [vlastní] .....	69
Tab. č. 28 – Index polohy – Stará Břeclav a Poštorná [vlastní] .....	69
Tab. č. 29 – Ocenění rodinného domu – Stará Břeclav [vlastní] .....	70
Tab. č. 30 – Obestavěný prostor – Stará Břeclav [vlastní] .....	70
Tab. č. 31 – Index konstrukce a vybavení – Stará Břeclav [vlastní] .....	71

Tab. č. 32 – Ocenění trvalých porostů – Stará Břeclav [vlastní] .....	72
Tab. č. 33 – Rekapitulace ocenění podle oceňovací vyhlášky – Stará Břeclav [vlastní] .....	72
Tab. č. 34 – Ocenění pozemků – Poštorná [vlastní] .....	72
Tab. č. 35 – Ocenění rodinného domu – Poštorná [vlastní] .....	73
Tab. č. 36 – Obestavěný prostor – Poštorná [vlastní] .....	73
Tab. č. 37 – Index konstrukce a vybavení – Poštorná [vlastní] .....	74
Tab. č. 38 – Ocenění trvalých porostů – Poštorná [vlastní] .....	74
Tab. č. 39 – Rekapitulace ocenění podle oceňovací vyhlášky – Poštorná [vlastní] .....	75
Tab. č. 40 – Rekapitulace výsledných cen [vlastní] .....	75
Tab. č. 41 – Rekapitulace výsledných jednotkových cen [vlastní] .....	77

## SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Vývoj počtu inzerátů ve sledovaném období [vlastní] .....	25
Graf č. 2 – Vývoj výstavby obydlených rodinných domů v Břeclavi [28, vlastní] .....	30
Graf č. 3 – Četnost rodinných domů podle stavu – Břeclav centrum [vlastní] .....	40
Graf č. 4 – Četnost rodinných domů podle stavu – Stará Břeclav [vlastní] .....	43
Graf č. 5 – Četnost rodinných domů podle stavu – Poštorná [vlastní] .....	46
Graf č. 6 – Četnost rodinných domů podle stavu – Charvatská Nová Ves [vlastní] .....	48
Graf č. 7 – Četnost rodinných domů podle různých kritérií [vlastní] .....	49
Graf č. 8 – Vývoj cen rodinných domů v Břeclavi centru [vlastní] .....	52
Graf č. 9 – Vývoj cen rodinných domů ve Staré Břeclavi [vlastní] .....	57
Graf č. 10 – Vývoj cen rodinných domů v Poštorné [vlastní] .....	61
Graf č. 11 – Přehled výsledných cen [vlastní] .....	77

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Schéma sídelní struktury města Břeclavi podle převažující funkce [24] .....	27
Obr. č. 2 – Situace k výstavbě na ulici Říční [30] .....	44
Obr. č. 3 – Vizualizace projektu Na Pěšině [30] .....	44

## SEZNAM ZKRATEK

1.NP..... první nadzemní podlaží  
PP ..... podzemní podlaží  
RD ..... rodinný dům



## SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Mapové podklady k vybraným rodinným domům
- Příloha č. 2: Výřezy z mapy záplavových území
- Příloha č. 3: Výřezy z hlavního výkresu územního plánu
- Příloha č. 4: Soutisk katastrální mapy a ortofotomapy s vyznačenými prodanými a inzerovanými rodinnými domy – Břeclav centrum
- Příloha č. 5: Soutisk katastrální mapy a ortofotomapy s vyznačenými prodanými a inzerovanými rodinnými domy – Stará Břeclav
- Příloha č. 6: Soutisk katastrální mapy a ortofotomapy s vyznačenými prodanými a inzerovanými rodinnými domy – Poštorná
- Příloha č. 7: Soutisk katastrální mapy a ortofotomapy s vyznačenými prodanými a inzerovanými rodinnými domy – Charvatská Nová Ves
- Příloha č. 8: Inzeráty srovnávacích rodinných domů pro přímé porovnání u rodinného domu č. 1 – lokalita Břeclav centrum
- Příloha č. 9: Inzeráty srovnávacích rodinných domů pro přímé porovnání u rodinného domu č. 2 – lokalita Stará Břeclav
- Příloha č. 10: Inzeráty srovnávacích rodinných domů pro přímé porovnání u rodinného domu č. 3 – lokalita Poštorná
- Příloha č. 11: Grubbsův test pro přímé porovnání u rodinného domu č. 1 – lokalita Břeclav centrum
- Příloha č. 12: Grubbsův test pro přímé porovnání u rodinného domu č. 2 – lokalita Stará Břeclav
- Příloha č. 13: Grubbsův test pro přímé porovnání u rodinného domu č. 3 – lokalita Poštorná
- Příloha č. 14: Elektronická příloha – záznamy z dlouhodobého průzkumu realitního trhu